

# KVARTAL TRE

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2016



corem property  
group

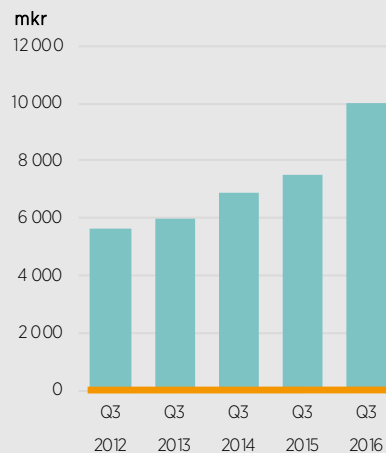
## DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2016

- Förvaltningsresultatet ökade med 36 procent till 206 mkr (152).
- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 519 mkr (451) och övriga intäkter uppgick till 16 mkr (19).
- Driftsöverskottet ökade med 16 procent till 422 mkr (363).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 298 mkr (167) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -219 mkr (41).
- Resultat efter skatt uppgick till 502 mkr (531), vilket motsvarar 6,24 kr per stamaktie (6,56).
- Efter periodens förvärv av 31 fastigheter om 1 765 mkr, avyttring av två fastigheter för -92 mkr, och investeringar om 243 mkr, uppgick värdet på fastighetsportföljen till 10 001 mkr (7 776).

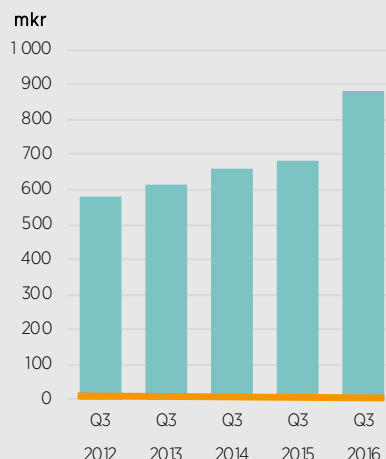
### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Avyttring av Bordet 1, Borlänge, med en uthyrbar yta om 4 524 kvm och till 97 mkr i underliggande fastighetsvärde.

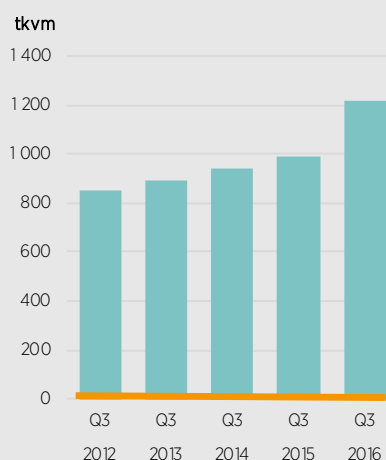
### FASTIGHETSVÄRDE



### HYRESVÄRDE



### UTHYRINGSBAR AREA



## COREM I SAMMANDRAG

	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter, mkr	193	146	519	451	607	675
Övriga intäkter, mkr	1	3	16	19	19	16
Driftsöverskott, mkr	158	118	422	363	481	540
Förvaltningsresultat, mkr	78	40	206	152	201	255
Resultat efter skatt, mkr	309	59	502	531	800	771
Överskottsgrad, %	81	79	79	77	77	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90	92	91
Justerad soliditet, %	35	35	35	35	37	35
Resultat per stamaktie, kr	4,13	0,58	6,24	6,56	10,00	9,66
EPRA NAV per stamaktie, kr	41,11	28,92	41,11	28,92	33,50	41,11

**162**

ANTAL  
FASTIGHETER

**1 219 409**

UTHYRBAR AREA, KVM

**10 001**

FASTIGHETSVÄRDE,  
MKR

# VD HAR ORDET

## VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Förvärv av fyra fastigheter om totalt 27 000 kvm i Göteborgsområdet, med ett sammanlagt fastighetsvärde om 240 mkr.
- Avyttring av två fastigheter, Bildhuggaren 1 i Vaggeryd och Förrådet 12 i Huddinge, om sammanlagt 15 360 kvm och fastighetsvärde om 92 mkr.

*Vi summerar hittills tre händelserika kvartal under året, där vi sett en kraftig ökning av fastighetsportföljen både genom ett antal förvärv men också genom egen fastighetsutveckling i form av nybyggnation. Samtidigt redovisar Corem förbättrat förvaltningsresultat och högre intjäningsförmåga, vilket gör att vi ser en fortsatt positiv utveckling för vår affär.*

Corems positiva utveckling har resulterat i att vårt förvaltningsresultat har ökat med 36 procent under perioden! Våra hyresintäkter och driftöverskott har aldrig varit så höga tidigare. Hyresintäkterna har ökat med 15 procent och samtidigt har vi sänkt våra driftskostnader. Driftöverskottet har ökat med 16 procent under perioden vilket både beror på den senaste periodens förvärv men även det dagliga arbetet med att möta nya och gamla hyresgäster samt vårt idoga arbete med att optimera drifts- och underhållskostnader. Vårt jämförbara bestånd visar även det tydligt positiva siffror, driftnettot har ökat med 5 procent och hyresintäkterna har ökat med 3 procent i jämförbart bestånd.

Vi har fortsatt vårt aktiva arbete med transaktioner under det tredje kvartalet och ytterligare utökat och kompletterat med fyra fastigheter i Göteborgsområdet, ett område där vi ser en mycket stark tillväxt och potential för lager och logistik. Vi har hittills i år förvärvat 31 fastigheter till ett

värde om 1,8 mdkr främst belägna i Malmö, Stockholm, Göteborg, och Jönköping, starka orter inom vårt segment. Vårt samlade fastighetsvärde passerar 10 mdkr och vår uthyrbara yta uppgår till drygt 1 200 000 kvm.

Vi har haft en intensiv period med integreringen av förvärvet av Estancia Logistik som gjordes innan sommaren och vi fokuserar på att få en effektiv förvaltning av hela beståndet. Det vi dock redan tydligt ser är den ökade volymen ger möjligheter till framtida synergier, och att flexibiliteten i vårt erbjudande till hyresgäster breddas i och med att vi har fler alternativ att erbjuda. Den senaste tidens positiva utveckling talar för att det är en långsiktigt lönsam väg.

Vår egen fastighetsutveckling är en annan bidragande del i vår pågående expansion. Vi ser en stor potential för långsiktigt värdeskapande inom vår projektverksamhet, både i ombyggnationer av befintliga fastigheter och nybyggnadsprojekt. För närvarande pågår tre nybyggnationer, och samtliga i samarbete med hyresgäster. Vid färdigställande kommer de tillsammans addera cirka 38 000 kvm lager och logistikyta. Att tillsammans med våra hyresgäster utveckla smarta moderna lösningar för ett hållbart samhälle är stimulerande och ger mersmak.

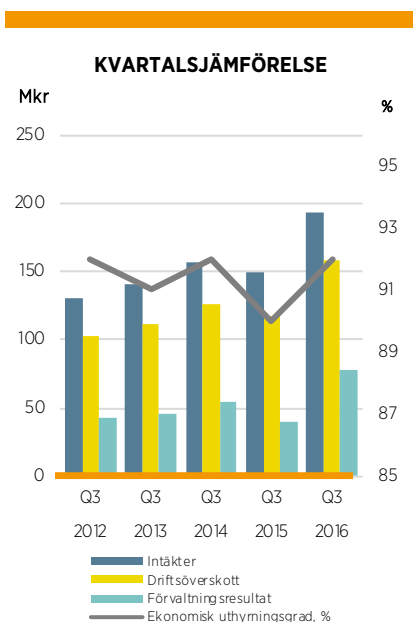
Vårt innehav i Klövern har fortsatt att visa en positiv utveckling och vår resultatandel har hittills bidragit med 241 mkr. Vi har även under det tredje kvartalet, i samband med förvärv, sålt ytterligare aktier i Klövern. Under året har vi sålt aktier för 321 mkr och erhållit en realiserad vinst om 30 mkr.

Vi fortsätter målmedvetet och aktivt att bygga Corem som en erkänd och kunnig aktör inom segmentet lager- och logistikfastigheter. Vårt tydliga fokus med stabila kassaflöden utgör en bra plattform för förvärv och fortsatt tillväxt, även i dagens konkurrensutsatta transaktionsmarknad. Jag gläds åt vårt goda resultat och ser fram mot fortsatt inriktning på tillväxt, uthyrning och kundvård!

Stockholm den 26 oktober 2016  
Eva Landén, VD



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



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

## RESULTAT

Driftöverskottet ökade med 16 procent till 422 mkr (363) och överskottsgraden uppgick till 79 procent (77).

Förvaltningsresultatet uppgick till 206 mkr (152), en ökning med 36 procent.

Både driftöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv och nettoinflyttningar.

I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent.

Resultat före skatt uppgick till 556 mkr (600) och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat.

## INTÄKTER

Periodens hyresintäkter ökade med 15 procent till 519 mkr (451). Den positiva förändringen kan hänföras främst till nettoförvärv. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent, främst till följd av inflyttningar.

Den ekonomiska uthyringsgraden uppgick till 91 procent (90). Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om -5 mkr (-4).

Övriga intäkter uppgick till 16 mkr (19), och består till övervägande del av förtidslösen av hyra.

## KOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 113 mkr (107). Ökningen är hänförlig till nettoförvärv, och kostnader i jämförbart bestånd har minskat med 2 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 23 mkr (32) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Föregående år ingick engångskostnader om cirka 11 mkr hänförliga till bud på Tribona AB (publ). Den kvarvarande skillnaden relaterar till ökade kostnader till följd av volymökningen.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -193 mkr (-179) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,8 procent (4,0). För ytterligare information se sid 8.

## RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 241 mkr (238) från Klövern AB (publ), och resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till 30 mkr (2). För ytterligare information se sid 9 och 17.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 298 mkr (167), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 295 mkr (157). Realiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, investeringar och uppvärdering av byggrätter. För ytterligare information se sid 6.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -219 mkr (41).

## SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -51 mkr (-65) samt aktuell skatt till -3 mkr (-4). För ytterligare information se sid 17.

# FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2016 till 10 001 mkr och bestod av 162 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 219 409 kvm.

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

Corems hyresintäkter på årsbasis uppgick till 799 mkr per den 30 september 2016, det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 879 mkr, och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

## TRANSAKTIONSMARKNADEN

Efter lite lägre aktivitet under augusti, tog marknaden fart igen i september och summerade till ca 125 mdkr för årets tre första kvartal. Fortsatt stark efterfrågan från både inhemska och utländska investerare håller avkastningskraven nere och en förväntad yieldbotten verkar skjutas framåt i tiden. Bostäder och kontor står fortsatt för de största volymerna, men geografiskt dominerar inte storstäderna som de brukar. Den starka efterfrågan i rådande marknadsklimat skapar goda förutsättningar för att vi får se nya rekordvolym, när vi summerar den totala omsättningen för året.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 10 001 mkr (7 776) per den 30 september 2016. Fortsatt något sänkta avkastningskrav i kombination med investeringar och uppvärdering av byggrätter har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet.

Inflationssiffran för september kom in lägre än marknaden förväntade sig och fortsatt låg inflation i Sverige har en negativ inverkan på marknadsvärdet i perioden. Aviserade neddragningar för Ericssons anläggningar i Borås och Kumla, har också haft en negativ värdepåverkan.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 30 september 2016 är cirka 6,9 procent (7,1).

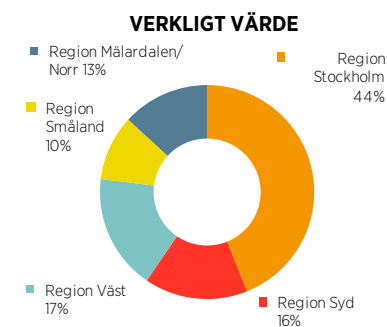
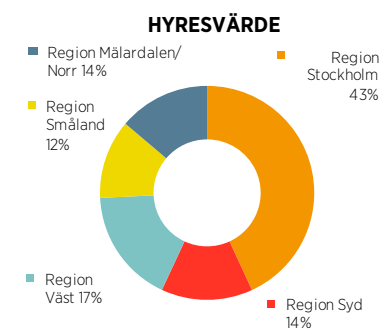
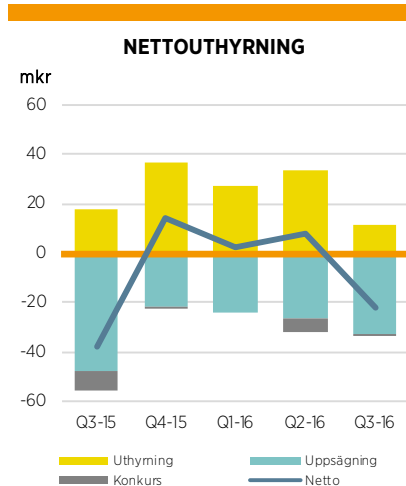
Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 295 mkr (157). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande cirka 11 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2015.

## NETTOUTHYRNING

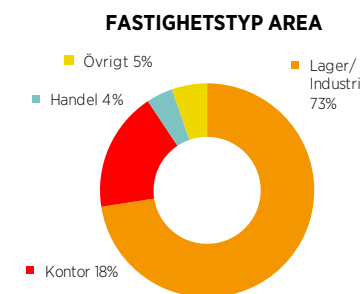
Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till -22 mkr och för hela perioden till -12 mkr. Uthyrningarna under kvartalet uppgick till 11 mkr, varav 36 procent avser nya hyresgäster, och för hela perioden 72 mkr. Uppsägningarna under kvartalet uppgick till -33 mkr och under hela perioden till -84 mkr. Därav uppgår uppsägning för villkorsändring till -35 mkr.

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 712 stycken hyresgäster. Corems tre största hyresgäster står för 13 procent (18) av de totala hyresintäkterna. Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,5 år (5,2).



## FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Bilia	5,0	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	6,2
Ericsson	4,5	Mälardalen/Norr, Väst	2,9
ELFA	3,8	Stockholm	1,7
Posten	3,3	Stockholm, Småland	11,2
NKT Cables	2,1	Mälardalen/Norr	8,0



## NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 243 mkr (110) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. Tre nybyggnadsprojekt pågår, Eneberga 3, Halmstad 7:109 och Bråta 2:136.

I Västerås, Eneberga 3, där 31 000 kvm uppförs för Svenska Retursystem, är

byggnaden uppe enligt tidplan och hyresgästinstallationer pågår.

I fastigheten Halmstad 7:109 slutförs uppförandet av ca 5 300 kvm för KS Projekt och hyresgästen flyttar in i november.

I Mölnlycke pågår utbyggnaden av Bråta 2:136 med ca 1 500 kvm, för Svenska Retursystem. Planerad inflyttning är årsskiftet 2016/2017. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2015, sid 37A.

## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

### Transaktioner under Kvartal 1

Förvärv av Eneberga 3 i Västerås om cirka 66 000 kvm mark av Västerås Stad gjordes i februari, för uppförande av Svenska Retursystems nya anläggning.

Tomträtten till fastigheten Märsta 24:11, en fastighet om 1 345 kvm i Arlandastad, förvärvades i mars 2016.

Förvärv av Ulvö 8, belägen vid infarten till Jönköping, förvärvades i mars 2016. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvm uthyrbar area, fördelat på 4 800 kvm lager och 1 200 kvm kontor/butik.

### Transaktioner under Kvartal 2

I april, förvärv av Revisorn 2 och Ringpärmen 2 om totalt 11 600 kvm, i Breddens industriområde, Sollentuna.

Under april förvärvades även Backa 25:6 i Göteborg, som utökar Corems bestånd i området med 3 360 kvm.

I mars avtalades om förvärv av Estancia Logistik, med en fastighetsportfölj om 21 lager- och logistikfastigheter. Den 31 maj tillträdde beståndet, med en total uthyrbar area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm, Malmö, Göteborg samt Jönköping.

### Transaktioner under Kvartal 3

Förvärv av fyra fastigheter; Högsbo 16:16, Kindbogården 1:107, Kryptongasen 8 och Törnrosen 2, samtliga belägna i Göteborgsregionen och med en sammanlagd uthyrbar area om cirka 27 000 kvm och fastighetsvärde om 240 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med diversifierad hyresgästbas. Tillträde per 30 september 2016.

Avyttring av Förrådet 12 i Huddinge med en uthyrbar area av 713 kvm lager, samt Bildhuggaren 1 i Vaggeryd om 14 648 kvm. Sammanlagt fastighetsvärde för avyttringarna uppgick till 92 mkr. Frånträde för båda fastigheterna under september 2016.

## TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2016

Kv	Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttringar
				Uthyrbar area, kvm	Uthyrbar area, kvm
1	Eneberga 3	Västerås	Lager/Industri	-	-
1	Märsta 24:11	Sigtuna	Lager/Industri	1 345	-
1	Ulvö 8	Jönköping	Lager/Industri	5 980	-
2	Revisorn 2	Sollentuna	Lager/Industri	4 305	-
2	Ringpärmen 2	Sollentuna	Lager/Industri	7 257	-
2	Backa 25:6	Göteborg	Lager/Kontor	3 360	-
2	Näringen 4:3	Gävle	Lager/Industri	10 865	-
2	Bordet 1	Borlänge	Övrigt	4 524	-
2	Årsta 64:2	Uppsala	Lager/Industri	25 956	-
2	Rosersberg 11:37	Sigtuna	Lager/Industri	11 394	-
2	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Lager/Industri	19 463	-
2	Skälby 3:674 m. fl.	Järfälla	Lager/Industri	12 724	-
2	Singeln 13	Stockholm	Lager/Industri/Kontor	3 853	-
2	Magasinet 7	Stockholm	Lager/Industri	6 469	-
2	Kompassen 7 & 11	Västerås	Lager/Industri	4 950	-
2	Backa 25:1	Göteborg	Lager/Industri/Kontor	8 211	-
2	Älgskytten 4	Jönköping	Lager/Industri	6 357	-
2	Bildhuggaren 1	Vaggeryd	Lager/Industri	14 647	-
2	Brämön 4	Malmö	Lager/Industri/Kontor	16 543	-
2	Fornminnet 6	Malmö	Lager/Industri	4 710	-
2	Svedala 306:9	Svedala	Lager/Industri	17 608	-
3	Förrådet 12	Huddinge	Lager/Industri	-	713
3	Högsbo 16:16	Göteborg	Lager/Industri	8 300	-
3	Kindbogården 1:107	Härryda	Lager/Industri	2 470	-
3	Kryptongasen 8	Möln dal	Lager/Industri/Kontor	10 360	-
3	Törnrosen 2	Möln dal	Lager/Industri	6 080	-
3	Bildhuggaren 1	Vaggeryd	Lager/Industri	-	14 647
<b>Totalt</b>				<b>217 731</b>	<b>15 360</b>

## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
<i>Totalt per den 31 december 2015</i>	7 776	133	1 016 000
Förvärv <sup>1</sup>	1 765	31	217 731
Ny-, till- och ombyggnation	243	-	1 038
Avyttringar <sup>1</sup>	-92	-2	-15 360
Värdeförändringar	295	-	-
Valutaomräkningar	14	-	-
<b>Totalt per den 30 sept 2016</b>	<b>10 001</b>	<b>162</b>	<b>1 219 409</b>

<sup>1</sup> Lyckebacken 5, en del av Estancia Logistik AB, förvärvades och avyttrades som avtalat direkt efter tillträde tillbaka till de tidigare ägarna av Estancia Logistik. Avyttringen gjordes utan resultatpåverkan för Corem.

# FINANSIERING

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2016 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 140 mkr (5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 17 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 26 mkr (16), uppgick till 7 097 mkr (5 620).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 51 procent (51) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 69 procent (80) säkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,5 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,8 procent att jämföras med 4,1 år respektive 4,0 procent per den 31 december 2015.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,49 procentenheter, vilket motsvarar 34 mkr.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 293 mkr (2 700) som löper ut mellan 2018 och 2031. Per den 30 september 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -673 mkr att jämföras med -454 mkr per den 31 december 2015.

Under perioden har Corem tagit upp nya krediter om 339 mkr och även utnyttjat krediter inom befintliga kreditfacilitetsramar.

Corem emitterade i maj 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationslånet har ett rambelopp om 750 mkr, rörlig ränta om STIBOR 3M +475 räntepunkter och är noterat på Nasdaq Stockholm. Huvudsakliga syftet var att refinansiera ett obligationslån.

I samband med förvärvet av Estancia Logistik har Corem övertagit befintlig bankfinansiering och ett obligationslån om 200 mkr. Obligationslånet är icke-säkerställt, har ett rambelopp om 750 mkr, och rörlig ränta om STIBOR 3M +500 räntepunkter.

Bolagets totala krediter om 7 140 mkr (5 676) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 97 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,8 år (3,2).

## EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 325 mkr (3 011), vilket motsvarar 31,51 kr per stamaktie (28,05), 154,50 kr per preferensaktie (144,00) samt EPRA NAV 41,11 kr per stamaktie (33,50). Per

den 30 september 2016 uppgick den justerade soliditeten till 35 procent (37) och soliditeten till 29 procent (32).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 14.

## KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 271 mkr (272), vilket motsvarar 3,03 kr per stamaktie (3,03) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 561 mkr (-103) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 267 mkr (-196).

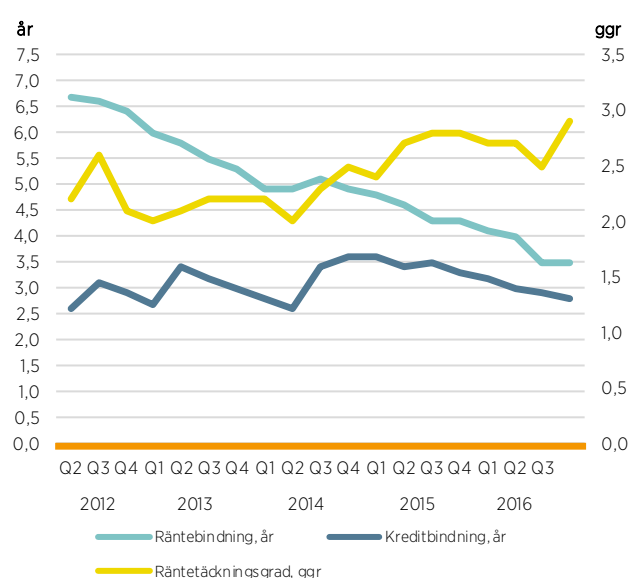
Likvida medel per den 30 september 2016 uppgick till 17 mkr (40), vilket motsvarar 0,24 kr per stamaktie (0,52). Disponibel likviditet, inklusive utnyttjade krediter om 541 mkr (675), uppgick till 558 mkr att jämföras med 715 mkr per den 31 december 2015.

## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 476	2,8	49		
2016	-	-		675	9
2017	59	1,9	1	2 025 <sup>1</sup>	28
2018	300	3,8	4	1 713 <sup>1</sup>	24
2019	893	3,2	13	1 750 <sup>1</sup>	25
2020	238	6,0	3	518	7
2021	300	5,7	4	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	209	3,4	3	256	4
2024	465	5,4	6	65	1
2025	-	-	-	-	-
2026-	1 200	6,0	17	138	2
<b>Totalt</b>	<b>7 140</b>	<b>3,8</b>	<b>100</b>	<b>7 140</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Varav 400 mkr avser obligation under 2017, 750 mkr avser obligation under 2018 och 500 mkr avser obligation under 2019.

## RÄNTE- OCH KREDITBINDNING





# AKTIEN

## AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2016

Börsvärde	3,7 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	3 729
Stängningskurs, stamaktie	34,10 kr
Stängningskurs, preferensaktie	154,50 kr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
ISIN, Stamaktie	SE0002257402
ISIN, Preferensaktie	SE0003208792

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

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 1,50 kr per stamaktie (0,80) för 2015 är utbetald per den 4 maj 2016.

I juni 2016 genomförde Corem en nyemission av 588 681 preferensaktier, som del av betalningen för Estancia Logistik. Corem har efter emissionen totalt 7 200 000 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2016.

Corem har under kvartalet återköpt 1 250 000 stamaktier till en summa av -45 mkr, vilket innebar en genomsnittskurs om 35,58 kr. Per den 30 september 2016 ägde Corem 5 695 431 återköpta stamaktier. För ytterligare information om aktien se [www.corem.se](http://www.corem.se).

## DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 024 604	35,8%	40,6%
Gårdarrike	8 998 695	94 711	10,9%	12,7%
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	5,9%	7,0%
JP Morgan Bank	4 440 010	-	5,3%	6,3%
Länsförsäkringar fonder	3 897 853	-	4,7%	5,5%
Rasjö Staffan	2 174 975	54 336	2,7%	3,1%
CBNY-NORGES BANK	1 993 389	-	2,4%	2,8%
Fjärde AP-Fonden	1 947 291	-	2,3%	2,7%
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,8%	2,1%
SEB LIFE International Assurance	1 383 363	-	1,7%	2,0%
Handelsbanken fonder	1 368 280	70 000	1,7%	1,9%
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,6%	1,9%
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5%	1,6%
Humble Småbolagsfond	894 721	-	1,1%	1,3%
Sjunde AP-Fonden	794 094	-	1,0%	1,1%
Övriga aktieägare	4 643 601	5 876 349	12,7%	7,4%
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>70 201 155</b>	<b>7 200 000</b>	<b>93,1%</b>	<b>100,0%</b>
Återköpta aktier <sup>1</sup>	5 695 431	-	6,9%	-
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>7 200 000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Återköpta egna aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

# INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 september 2016 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 1 322 mkr att jämföra med 1 460 mkr per den 31 december 2015. Corems andel av Klöverns resultat om 241 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Försäljning av stamaktier A och stamaktier B om 321 mkr och erhållen utdelning om 58 mkr har minskat det bokförda värdet.

Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 30 september 2016, uppgick till 1 480 mkr (1 672).

För ytterligare information se sid 17.

# ÖVRIG INFORMATION

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

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

## SÄSONGSVARIATIONER

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

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, och som uppgick till 1 mkr (1) för perioden. Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektet startade under kvartal 1 2016 och beräknad projektkostnad uppgår till cirka 200 mkr. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 127 mkr (0). 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 Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Avyttring av Bordet 1, Borlänge, med en uthyrbar yta om 4 524 kvm och till 97 mkr i underliggande fastighetsvärde.

## MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde inga fastigheter per 30 september 2016 utan hanterar aktie-marknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (10) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 49 mkr (50). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 467 mkr (3 274). Likvida medel uppgick till 28 mkr (15). Eget kapital uppgick till 1 287 mkr (1 252).

Stockholm den 26 oktober 2016,  
Corem Property Group AB (publ)  
Styrelsen



KRYPTONGASEN 8, MÖLNDAL



HALMSTAD 7:109, HALMSTAD



REVISORN 2, RINGPÄRMEN 2  
SOLLENTUNA



BACKA 25:6, GÖTEBORG



FORNMINNET 6, MALMÖ

COREM HAR UNDER 2016 FÖRVÄRVAT 31 FASTIGHETER, VARAV FYRA FÖRVÄRV I KVARTAL 3. UNDER KVARTAL 3 HAR OCKSÅ TVÅ FASTIGHETER AVYTTRATS.

PER DEN 30 SEPTEMBER BESTÅR PORTFÖLJEN AV 162 FASTIGHETER, OCH DEN UTHYRBARA YTAN HAR NETTO ÖKAT MED DRYGT 200.000 KVM UNDER ÅRET. DE FÖRVÄRVADE FASTIGHETERNA ÄR I HUVUDSAK BELÄGNA I STOCKHOLM, MALMÖ, GÖTEBORG OCH JÖNKÖPING, OCH KOMPLETTERAR OCH FÖRSTÄRKER COREMS BEFINTLIGA BESTÅND PÅ DESSA FÖR COREM STRATEGISKA ORTER.

#### NETTOFÖRÄNDRING FASTIGHETSBESTÅND 2016

ANTAL FASTIGHETER: +29

UTHYRBAR YTA: +203 409

FASTIGHETSVÄRDE: +2 225 mkr

KONCERNEN

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr		2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter <sup>1</sup>		193	146	519	451	607	675
Övriga intäkter <sup>1</sup>		1	3	16	19	19	16
Fastighetskostnader		-36	-31	-113	-107	-145	-151
<b>Driftsöverskott</b>	Not 1	<b>158</b>	<b>118</b>	<b>422</b>	<b>363</b>	<b>481</b>	<b>540</b>
Central administration	Not 2	-9	-18	-23	-32	-41	-32
Finansnetto		-71	-60	-193	-179	-239	-253
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>78</b>	<b>40</b>	<b>206</b>	<b>152</b>	<b>201</b>	<b>255</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	70	58	241	238	323	326
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag		22	-	30	2	2	30
Realiserade värdeförändringar fastigheter		3	1	3	10	10	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		195	19	295	157	255	393
Orealiserade värdeförändringar derivat		-12	-51	-219	41	114	-146
<b>Resultat före skatt</b>		<b>356</b>	<b>67</b>	<b>556</b>	<b>600</b>	<b>905</b>	<b>861</b>
Skatt	Not 4	-47	-8	-54	-69	-105	-90
<b>Periodens resultat</b>		<b>309</b>	<b>59</b>	<b>502</b>	<b>531</b>	<b>800</b>	<b>771</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser mm.		2	2	5	-3	-7	1
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>311</b>	<b>61</b>	<b>507</b>	<b>528</b>	<b>793</b>	<b>772</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>							
Resultat per stamaktie, kr <sup>2</sup>		4,13	0,58	6,24	6,56	10,00	9,66
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		70 201 155	73 391 461	70 201 155	73 391 461	73 391 461	70 201 155
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		70 364 198	73 391 461	71 728 307	73 392 156	73 391 981	72 270 684
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319	6 611 319	7 200 000

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

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

KONCERNEN

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr		2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	Not 1	10 001	7 530	7 776
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	1 322	1 375	1 460
Övriga materiella anläggningstillgångar		1	2	2
Uppskjuten skattefordran	Not 4	-	91	54
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 324</b>	<b>8 998</b>	<b>9 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga omsättningstillgångar		102	29	38
Likvida medel <sup>1</sup>		17	21	40
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>119</b>	<b>50</b>	<b>78</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 443</b>	<b>9 048</b>	<b>9 370</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 325</b>	<b>2 745</b>	<b>3 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande långfristiga skulder		4 637	4 557	4 783
Uppskjuten skatteskuld	Not 4	1	-	-
Derivat		673	527	454
Övriga långfristiga skulder		4	3	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 315</b>	<b>5 087</b>	<b>5 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 477	979	877
Övriga kortfristiga skulder		326	237	242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 803</b>	<b>1 216</b>	<b>1 119</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 118</b>	<b>6 303</b>	<b>6 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 443</b>	<b>9 048</b>	<b>9 370</b>

<sup>1</sup> Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2016 respektive 31 december 2015 till 558 mkr respektive 715 mkr.

KONCERNEN

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Driftsöverskott	158	118	422	363	481
Central administration	-9	-18	-23	-32	-41
Avskrivningar	0	0	0	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	0	0	58	53	54
Erlagd ränta	-66	-71	-184	-178	-233
Betald inkomstskatt	-3	-1	-3	-3	-4
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>80</b>	<b>28</b>	<b>270</b>	<b>203</b>	<b>258</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	-61	-3	-57	58	43
Förändring av kortfristiga skulder	3	30	58	11	37
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22</b>	<b>55</b>	<b>271</b>	<b>272</b>	<b>338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-140	-44	-243	-110	-172
Förvärv av fastigheter	-235	-122	-1 765	-302	-423
Avyttring av fastigheter	96	1	96	302	324
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	1	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	111	0	350	7	7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-168</b>	<b>-165</b>	<b>-1 561</b>	<b>-103</b>	<b>-264</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-16	-161	-108	-124
Återköp egna aktier	-45	-	-100	-1	-1
Nyemission	-	-	89	-	-
Upptagna lån	359	159	2 014	898	1 267
Amorterade lån	-172	-313	-575	-985	-1 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>124</b>	<b>-170</b>	<b>1 267</b>	<b>-196</b>	<b>-82</b>
Periodens kassaflöde	-22	-280	-23	-27	-8
Likvida medel vid periodens början	39	301	40	48	48
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>40</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-sep	2015 okt-dec	2015 jan-sep
Ingående eget kapital	3 011	2 745	2 343
Periodens totalresultat	507	265	528
Utdelning till stamaktieägare <sup>1</sup>	-110	1	-59
Utdelning till preferensaktieägare <sup>2</sup>	-72	-	-66
Återköp av egna aktier	-100	-	-1
Nyemission	89	-	-
<b>Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 325</b>	<b>3 011</b>	<b>2 745</b>

<sup>1</sup> Varav 1,50 kronor per aktie 2016 samt 0,80 kr per aktie 2015.

<sup>2</sup> Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2015, samt med början i juli 2016.

MODERBOLAGET

# RESULTATRÄKNING

Mkr		2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning		49	50	65
Kostnad sålda tjänster		-28	-29	-38
<b>Bruttoresultat</b>		<b>21</b>	<b>21</b>	<b>27</b>
Central administration	Not 2	-23	-32	-41
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2</b>	<b>-11</b>	<b>-14</b>
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag		219	5	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66	66	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55	-50	-67
<b>Resultat före skatt</b>		<b>228</b>	<b>10</b>	<b>31</b>
Skatt		0	0	6
<b>Periodens resultat</b>		<b>228</b>	<b>10</b>	<b>37</b>

MODERBOLAGET

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr		2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Maskiner och inventarier		1	2	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		332	212	332
Andelar i intresseföretag		489	620	620
Fordringar på koncernföretag		2 564	2 324	2 263
Uppskjuten skattefordran		31	25	31
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 416</b>	<b>3 181</b>	<b>3 246</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 417</b>	<b>3 183</b>	<b>3 248</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Övriga kortfristiga fordringar		22	6	11
Kassa och bank		28	9	15
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50</b>	<b>15</b>	<b>26</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 467</b>	<b>3 198</b>	<b>3 274</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital		1 287	1 225	1 252
Räntebärande skulder		2 100	1 881	1 959
Ej räntebärande skulder		80	92	63
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 467</b>	<b>3 198</b>	<b>3 274</b>

# REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

## NOT 1 - SEGMENT

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2016 till 10 001 mkr. Portföljen bestod av 162 fastigheter med en uthyrbar area om 1 219 409 kvm.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt

Region Mälardalen/Norr, vilket överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	234	210	-57	-53	177	157	76	75
Syd	72	71	-13	-13	59	58	82	82
Väst	82	77	-12	-12	70	65	85	84
Småland	61	44	-18	-16	43	28	70	64
Mälardalen/Norr	86	68	-13	-13	73	55	85	81
<b>Totalt</b>	<b>535</b>	<b>470</b>	<b>-113</b>	<b>-107</b>	<b>422</b>	<b>363</b>	<b>79</b>	<b>77</b>

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	4 392	3 207	390 255	298 054	381	292	93	92
Syd	1 560	1 233	209 418	171 838	122	95	93	98
Väst	1 743	1 354	212 943	173 050	153	110	92	88
Småland	989	745	182 847	146 591	101	78	87	76
Mälardalen/Norr	1 317	991	223 946	204 428	122	105	85	86
<b>Totalt</b>	<b>10 001</b>	<b>7 530</b>	<b>1 219 409</b>	<b>993 961</b>	<b>879</b>	<b>680</b>	<b>91</b>	<b>90</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se [www.corem.se](http://www.corem.se))

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	251 970	184 364	98 381	87 737	15 287	15 287	24 617	10 666
Syd	165 016	135 075	25 785	20 163	8 000	6 511	10 617	10 089
Väst	168 228	146 062	33 061	18 414	7 954	6 099	3 700	2 475
Småland	142 278	111 738	23 570	18 763	5 201	5 201	11 798	10 889
Mälardalen/Norr	157 208	142 521	40 233	39 646	12 267	12 547	14 238	9 714
<b>Totalt</b>	<b>884 700</b>	<b>719 760</b>	<b>221 030</b>	<b>184 723</b>	<b>48 709</b>	<b>45 645</b>	<b>64 970</b>	<b>43 833</b>
<b>Andel, %</b>	<b>73</b>	<b>72</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter <sup>1</sup> , mkr	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	68	55	36 757	32 631	353	269
Syd	25	20	13 499	3 978	115	94
Väst	23	17	25 850	31 627	140	97
Småland	26	22	31 825	47 552	87	59
Mälardalen/Norr	20	16	39 741	35 745	104	90
<b>Totalt</b>	<b>162</b>	<b>130</b>	<b>147 672</b>	<b>151 533</b>	<b>799</b>	<b>609</b>

<sup>1</sup> Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2016 respektive 30 september 2015



## NOT 2 – CENTRAL ADMINISTRATION

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

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

## NOT 3 – RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 september 2016 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. Innehavet uppgick per den 30 september 2016 till 1 322 mkr.

Under 2016 har Corem avyttrat 6,6 miljoner stamaktier A samt 30,6 miljoner stamaktier B med en realiserad värdeförändring om 30 mkr.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 30 september 2016, uppgick till 1 480 mkr.

## KLÖVERN I SAMMANDRAG

	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-dec
<b>Resultat</b>					
Intäkter, mkr	708	667	2 138	2 013	2 718
Driftsöverskott, mkr	496	460	1 439	1 333	1 766
Förvaltningsresultat, mkr	321	288	918	786	1 043
Resultat före skatt, mkr	639	514	2 101	1 888	2 541
Periodens resultat, mkr	545	380	1 694	1 482	2 008
<b>Nyckeltal</b>					
Överskottsgrad, %	70	69	67	66	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	90	91
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	61
Justerad soliditet, %	36,4	36,4	36,9	36,4	35,8
Antal fastigheter, st	409	412	409	412	415
Verkligt värde fastigheter, mkr	37 585	32 800	37 585	32 800	35 032

## NOT 4 – SKATT

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

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 450 mkr (1 499). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 271 mkr (271).

I Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 1 mkr (-54).

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

## SKATT PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-3	-4	-7	-5	-10	-9
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-78	-33	-78	-33
Värdeförändringar derivat	-	-	48	-9	48	-9
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-29	-25	-29	-25
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	15	7	15	7
<b>Totalt</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-51</b>	<b>-65</b>	<b>-54</b>	<b>-69</b>

# KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2016 Q3 jul-sep	2016 Q2 apr-jun	2016 Q1 jan-mar	2015 Q4 okt-dec	2015 Q3 jul-sep	2015 Q2 apr-jun	2015 Q1 jan-mar	2014 Q4 okt-dec
<b>Resultatrelaterade</b>								
Hysesintäkter	193	170	156	156	146	154	151	151
Övriga intäkter	1	15	0	0	3	0	16	0
Fastighetskostnader	-36	-36	-41	-38	-31	-34	-42	-39
Driftsöverskott	158	149	115	118	118	120	125	112
Förvaltningsresultat	78	79	49	49	40	54	58	42
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	70	57	114	85	58	121	61	36
Värdeförändringar fastigheter	198	61	39	98	20	76	71	51
Orealiserade värdeförändringar derivat	-12	-101	-106	73	-51	172	-80	-115
Resultat efter skatt	309	97	96	269	59	362	110	28
<b>Fastighets- och finansrelaterade</b>								
Fastigheternas verkliga värde	10 001	9 517	7 925	7 776	7 530	7 340	7 406	7 259
Överskottsgrad, %	81	81	74	75	79	78	75	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	92	90	89	90	92
Avkastning på totalt kapital, %	15,7	10,4	11,0	12,7	7,8	13,8	11,3	9,0
Avkastning på eget kapital, %	38,7	12,6	12,6	37,4	8,7	56,4	18,4	4,8
Justerad soliditet, %	35	33	38	37	35	34	33	32
Belåningsgrad, %	56	57	52	51	55	55	51	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22	220	29	66	55	94	123	-14
<b>Aktierelaterade</b>								
EPRA NAV per stamaktie, kr	41,11	36,41	35,98	33,50	28,92	24,52	22,46	20,94
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	4,13	1,10	1,08	3,44	0,58	4,71	1,28	0,16
Aktiekurs, stamaktie, vid periodens slut, kr	34,10	30,00	28,50	28,50	26,70	27,20	30,30	28,70
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,06	2,81	0,17	0,67	0,53	1,05	1,45	-0,41

# REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

## **Corem Property group AB (publ)** **ordg.nr 556463-9440**

### **INLEDNING**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning

### **DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt

för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### **SLUTSATS**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2016,  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# NYCKELTAL

	2016 3 mån jul-sep	2015 3 mån jul-sep	2016 9 mån jan-sep	2015 9 mån jan-sep	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 001	7 530	10 001	7 530	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,1	6,9	7,1	7,1	7,4
Hyresvärde, mkr	879	680	879	680	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 219 409	993 961	1 219 409	993 961	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	85	88	85	88	87
Överskottsgrad, %	81	79	79	77	77	77
Antal fastigheter, st	162	130	162	130	133	131
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	15,7	7,8	12,4	11,1	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	38,7	8,7	21,1	27,8	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	35	35	35	35	37	32
Soliditet, %	29	30	29	30	32	27
Nettoskudsättning, mkr	7 097	5 515	7 097	5 515	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	56	55	56	55	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	52	52	52	52	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	2,9	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,8	4,0	3,8	4,0	4,0	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	4,3	3,5	4,3	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,8	3,3	2,8	3,3	3,2	3,6
<b>Aktierelaterade</b>						
Resultat per stamaktie, kr	4,13	0,58	6,24	6,56	10,00	0,61
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,50	7,50	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	41,11	28,92	41,11	28,92	33,50	20,94
Eget kapital per stamaktie, kr	31,51	22,99	31,51	22,99	28,05	15,35
Eget kapital per preferensaktie, kr	154,50	160,00	154,50	160,00	144,00	184,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,06	0,53	3,03	3,03	3,70	0,62
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,32	-3,81	-0,32	-0,36	-0,11	-1,10
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	1,50	0,80
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr <sup>1</sup>	34,10	26,70	34,10	26,70	28,50	28,70
Börskurs per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	154,50	160,00	154,50	160,00	144,00	184,00
Antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	70 201 155	73 391 461	70 201 155	73 391 461	73 391 461	73 411 661
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st <sup>2</sup>	70 364 198	73 391 461	71 728 307	73 392 156	73 391 981	75 332 965
Antal utestående preferensaktier, st <sup>2</sup>	7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319	6 611 319	6 611 319

<sup>1</sup> Vid periodens utgång.

<sup>2</sup> Exklusive återköpta aktier.

För definitioner av nyckeltal, se sida 22.



**VEDDESTA 2:90, STOCKHOLM**

# DEFINITIONER

## Avkastning på eget kapital

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

## Avkastning på totalt kapital

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

## Belåningsgrad

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

## Belåningsgrad fastigheter

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

## Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

## Driftnetto

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

## Eget kapital per stamaktie

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

## Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

## EPRA

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

## EPRA NAV per stamaktie

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

## Hyresvärde

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

## Förvaltningsresultat

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

## IFRS

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

## Justerad soliditet

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

## Kassaflöde per stamaktie

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

## Nettoskuldssättning

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

## Nettouthyrning

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

## Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

## Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

## Resultat per stamaktie

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

## Resultat per preferensaktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Triple netavtal

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

## Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

## Utestående aktier

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

## Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

## Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till totalt uthyrningsbar area.

## Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

Utifrån fastighetsmarknadens praxis kring nyckeltal har Corem valt ovanstående nyckeltal.

# DETTA ÄR COREM

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

## › AFFÄRSIDÉ

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

## › MÅL

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

## › STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

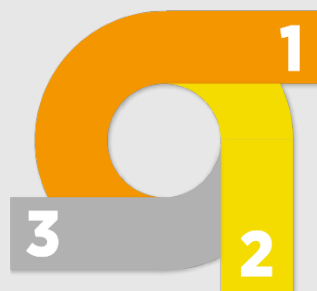
**AFFÄRSSTRATEGI** – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

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

## › AFFÄRSMODELL

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



### FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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

### TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

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

### FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

## COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

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

**COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION** för att uppnå god marknadskännetid och närhet till hyresgästerna. Per den 30 september 2016 hade Corem totalt 45 (46) anställda, varav 12 kvinnor (13) och 33 män (33).

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



# KALENDARIUM

---

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Bokslutskommuniké 2016	21 februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017
Delårsrapport januari - mars 2017	28 april 2017
Årsstämma 2017	28 april 2017

## UTDELNING OCH FÖRESLAGEN UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 december 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	29 mars 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2017

# YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Eva Landén, VD. E-post: [eva.landen@corem.se](mailto:eva.landen@corem.se)

Håkan Engstam, Transaktions- och IR-chef. E-post: [hakan.engstam@corem.se](mailto:hakan.engstam@corem.se)

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, [www.corem.se](http://www.corem.se)



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