

KVARTAL ETT

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2017



DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS 2017

- Hyresintäkterna ökade med 44 procent till 225 mkr (156) och övriga intäkter uppgick till 3 mkr (0).
- Driftsöverskottet ökade med 50 procent till 172 mkr (115).
- Förvaltningsresultatet ökade med 90 procent till 93 mkr (49).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 19 mkr (39) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 11 mkr (-106).
- Resultat efter skatt uppgick till 200 mkr (96), vilket motsvarar 2,67 kr per stamaktie (1,08).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 10 862 mkr (10 667).
- Under perioden har 3 fastigheter förvärvats, till ett fastighetsvärde om 138 mkr, och två fastigheter avyttrats, till ett fastighetsvärde om 29 mkr. Investeringar om 68 mkr har gjorts i ny-, till-, och ombyggnationer.

1 310 490

UTHYRBAR AREA,
KVM

166

ANTAL
FASTIGHETER

10 862

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

3,9

BÖRSVÄRDE,
MKR

	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hyresintäkter, mkr	225	156	723	792
Övriga intäkter, mkr	3	0	17	20
Driftsöverskott, mkr	172	115	574	631
Förvaltningsresultat, mkr	93	49	276	320
Resultat efter skatt, mkr	200	96	915	1019
Resultat per stamaktie, kr	2,67	1,08	11,76	13,58
EPRA NAV per stamaktie, kr	51,27	35,98	46,90	51,27
Överskottsgrad, %	76	74	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92
Justerad soliditet, %	36	38	35	35

För definitioner av nyckeltal, se sida 17

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA KUNDERNAS AFFÄR

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Förvärv av Fyllinge 20:403 i Halmstad, med en uthyrbar area om 14 480 kvm och total markareal om drygt 35 000 kvm.
- Förvärv av Flahult 21:14 i Jönköping och Stigglädet 11 i Malmö med sammanlagd uthyrbar area om 9 865 kvm.
- Avyttring av Domnarvet 10 och Förrådet 19, med sammanlagd uthyrbar area om 4 701 kvm.

Årets första kvartal visar det högsta förvaltningsresultatet Corem någonsin haft för ett enskilt kvartal. Hyresintäkterna ökar med 44 procent och driftsöverskottet ökar med 50 procent samtidigt som vårt fastighetsvärde har ökat med 37 procent jämfört med samma period föregående år.

Det förbättrade resultatet har påverkats av föregående års höga förvärvstakt samt av ett antal större uthyrningar som får effekt nu under 2017. Det är också mycket glädjande att vårt jämförbara bestånd av fastigheter visar tydligt positiva siffror med ökade hyresintäkter om 5 procent samt ett ökat driftsöverskott om 7 procent. Vi har en stabil uthyrningsgrad vilket är ett kvitto på att vårt kundfokus är framgångsrikt. Samtidigt fortsätter vi att optimera drifts- och underhållskostnader.

Vi analyserar konstant nya möjliga transaktioner för att förädla vårt bestånd och har under kvartalet fortsatt att bygga kluster.

Det första kvartalets förvärv av drygt 24 000 kvm i Halmstad, Jönköping och Malmö har ytterligare stärkt våra positioner. Vi har förvärvat fastigheter som skapar synergier och är belägna i direkt anslutning till fastigheter vi redan äger och förvaltar. Vi gjorde vårt första förvärv i Halmstad 2013

och har sedan dess etablerat oss som en av de största aktörerna i vårt lokalsegment på orten. I och med det senaste förvärvet äger och förvaltar vi närmare 100 000 kvm i Halmstad.

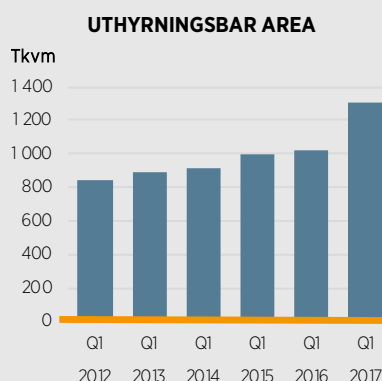
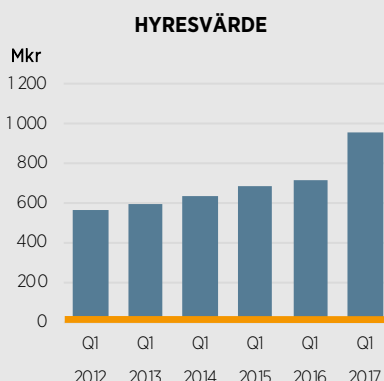
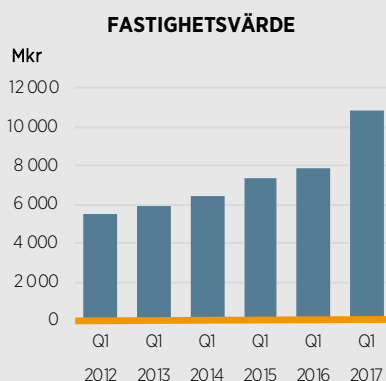
Det är fortsatt ett stort investerarintresse på den svenska fastighetsmarknaden och omsättningen inom lager- och logistikfastigheter var ovanligt hög under årets första kvartal med ca 13 procent av den totala transaktionsomsättningen.

Corems genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,6 år och förhandling avseende merparten av 2017 års kreditförfall pågår och förväntas bli klara under kvartal två. Den justerade soliditeten uppgick vid periodens slut till 36 procent och räntetäckningsgraden till 2,9 vilket i kombination med en räntebindning om 3,2 år ger bolaget en god tålighet mot eventuellt stigande räntor. Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) fortsatte att utvecklas starkt och uppgår nu till 51,27 kr, en ökning med drygt 9 procent sedan årsskiftet.

Vi kommer att fortsätta utveckla utrymme för kundernas affär såväl genom förvärv, förvaltning och förädling nära kunderna. Corems fastigheter ligger i rätt lägen och med denna start på året ser jag med spänning fram mot de kommande månaderna!

Stockholm 28 april 2017

Eva Landén, VD



KONCERNEN

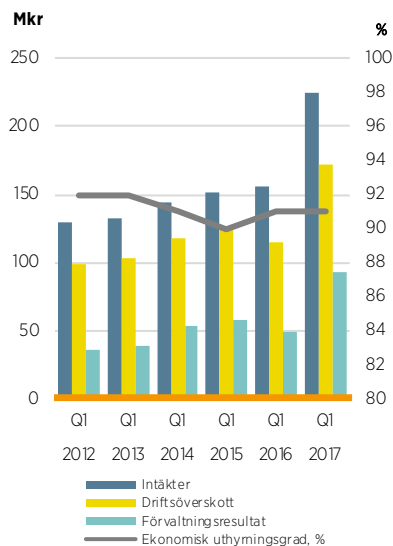
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr		2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hysesintäkter		225	156	723	792
Övriga intäkter		3	0	17	20
Fastighetskostnader		-56	-41	-166	-181
Driftsöverskott		172	115	574	631
Central administration		-8	-7	-32	-33
Finansnetto		-71	-59	-266	-278
Förvaltningsresultat		93	49	276	320
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	107	114	314	307
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	Not 1	-	0	30	30
Realiserade värdeförändringar fastigheter		0	-	2	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		19	39	496	476
Orealiserade värdeförändringar derivat		11	-106	-101	16
Resultat före skatt		230	96	1 017	1 151
Skatt	Not 2	-30	0	-102	-132
Periodens resultat		200	96	915	1 019
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser		0	1	4	3
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		200	97	919	1 022
Antal aktier och resultat per aktie					
Resultat per stamaktie, kr ¹		2,67	1,08	11,76	13,58
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		68 316 155	73 391 461	68 316 155	68 316 155
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		68 316 155	73 391 461	71 654 159	69 736 913
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		7 200 000	6 611 319	7 200 000	7 200 000

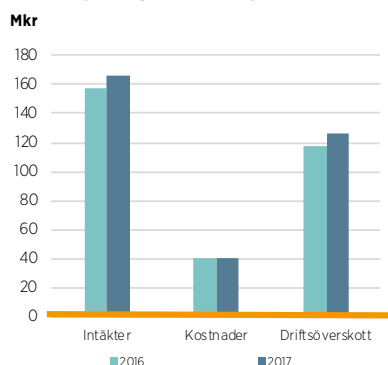
¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KVARTALSJÄMFÖRELSE



JÄMFÖRBART BESTÅND



I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent, främst till följd av inflyttningar. Kostnader har ökat med 1 procent och förklaras främst av uppkomna kostnader till följd av inflyttningar och planerade inflyttningar. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 7 procent.

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

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 50 procent till 172 mkr (115) och överskottsgraden uppgick till 76 procent (74).

Förvaltningsresultatet uppgick till 93 mkr (49), en ökning med 90 procent. Både driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv, nettoinflyttningar, erhållna hyresgarantier och en investeringersättning.

Resultat före skatt uppgick till 230 mkr (96) och påverkades av värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

INTÄKTER

Periodens hyresintäkter ökade med 44 procent till 225 mkr (156). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende uthyrningar gjorda under 2016 och därutöver förtidslösen av hyresgarantier om 10 mkr. Dessa garantier har även påverkat vakansgraden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (91). Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om 1 mkr (4).

Övriga intäkter uppgick till 3 mkr (0) och består av en investeringersättning.

KOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 56 mkr (41). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettoförvärv. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 8 mkr (7) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen relaterar till ökade kostnader till följd av verksamhetens ökade volym.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -71 mkr (-59) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,84 procent (3,91). För ytterligare information se sid 10.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 107 mkr (114) från Klöver AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 19 mkr (39), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 19 mkr (39). Realiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav och värdehöjande investeringar. För ytterligare information se sid 7.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 11 mkr (-106).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -30 mkr (0) samt aktuell skatt till 0 mkr (0). För ytterligare information se sid 13.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr		2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		10 862	7 925	10 667
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	1 502	1 481	1 395
Övriga anläggningstillgångar		11	2	11
Uppskjuten skattefordran	Not 2	-	54	-
Summa anläggningstillgångar		12 375	9 462	12 073
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		66	53	38
Likvida medel ¹		60	16	7
Summa omsättningstillgångar		126	69	45
SUMMA TILLGÅNGAR		12 501	9 531	12 118
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 871	3 108	3 671
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		5 248	3 459	5 222
Uppskjuten skatteskuld	Not 2	85	-	55
Derivat		544	560	555
Övriga långfristiga skulder		4	3	4
Summa långfristiga skulder		5 881	4 022	5 836
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 421	2 184	2 307
Övriga kortfristiga skulder		328	217	304
Summa kortfristiga skulder		2 749	2 401	2 611
Summa skulder		8 630	6 423	8 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 501	9 531	12 118

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2017 till 772 mkr (395).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-mar	2016 apr-dec	2016 jan-mar
Ingående eget kapital	3 671	3 108	3 011
Periodens totalresultat	200	822	97
Utdelning till stamaktieägare ¹	-	-110	-
Utdelning till preferensaktieägare ²	-	-72	-
Återköp av egna aktier	-	-166	-
Nyemission	-	89	-
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 871	3 671	3 108

¹ Beslutad 1,50 kr avseende 2015.

² Beslutad 10,00 kr avseende 2015, därav utbetalades 18,0 mkr i januari respektive april 2017.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2017 till 10 862 mkr och bestod av 166 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 310 490 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 per 31 mars 2017 till 869 mkr (651), det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 955 mkr (714), och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (91).

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 10 862 mkr (10 667) per den 31 mars 2017. En fortsatt stark hyresmarknad i Stockholmsområdet och genomförda projekt har haft en värdehöjande effekt i kvartalet.

Genomsnittligt direktavkastningskrav var per 31 mars 2017 cirka 6,7 procent (7,1).

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 19 mkr (39). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande cirka 23 procent av det samlade värdet externvärderats. Resterande har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För 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 värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning 2016.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 68 mkr (38) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. Tre nybyggnadsprojekt har pågått under 2016 med avslut runt årsskiftet, i Halmstad, Härryda och Västerås. Uppförandet av en ny byggnad om 5 345 kvm på Halmstad 7:109 slutfördes i november 2016. Till- och ombyggnationen av Bråta 2:136 slutfördes under december 2016. Uppförandet av den 31 000 kvm stora byggnaden på Eneberga 3, med Svenska Retursystem AB som hyresgäst, slutfördes i mars 2017. För vidare information om Corems projektutveckling se Corems Årsredovisning 2016

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under perioden förvärvat tre fastigheter om totalt 24 345 kvm uthyrbar area och till ett värde om 138 mkr. Fyllinge 20:403 i Halmstad, om ett värde av cirka 80 mkr, har en uthyrbar area om 14 480 kvm och total markareal om drygt 35 000 kvm. Flahult 21:14 i Jönköping och Stiglädret 11 i Malmö har en sammanlagd uthyrbar area om 9 865 kvm och värde om cirka 60 mkr. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och belägna i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

Under perioden har tomträtten till Domnarvet 10 avyttrats samt fastigheten Förrådet 19. Fastigheterna har en sammanlagd uthyrbar area om 4 701 kvm och avyttrades till ett sammanlagt värde om 29 mkr.

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

24 345

FÖRVÄRVAD UTHYRBAR AREA, KVM

4 701

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM



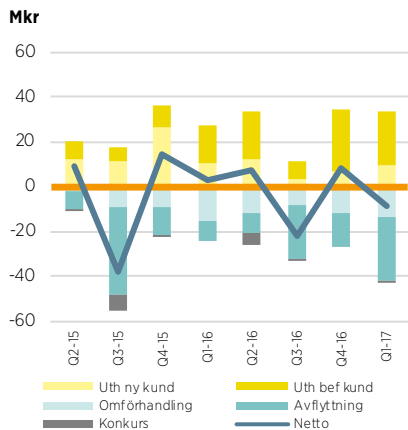
FYLLINGE 20:403, HALMSTAD

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2017			2016
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
<i>Totalt per 1 januari</i>	165	1 260 173	10 667	7 776
Förvärv	3	24 345	138	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	-	30 673	68	385
Avyttringar	-2	-4 701	-29	-189
Värdeförändringar	-	-	19	496
Valutaomräkningar	-	-	-1	13
Totalt per 31 mars	166	1 310 490	10 862	10 667

FASTIGHETSBESTÄNDET

NETTOUTHYRNING



NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till -9 mkr. Uthyrningarna under kvartalet uppgick till 34 mkr, där 28 procent avser nya hyresgäster. Kvartalets uppsägningar om totalt -43 mkr består till 32 procent av uppsägning för villkorsändring och har påverkats av förtidslösen av hyresgarantier, vilka även påverkat den ytmässiga

vakansgraden med -1 procent.

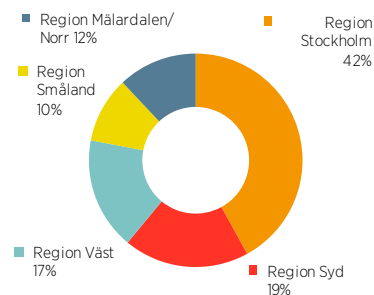
Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 741 unika hyresgäster, där Corems tre största hyresgäster står för cirka 12 procent (18) av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,7 år (5,2).

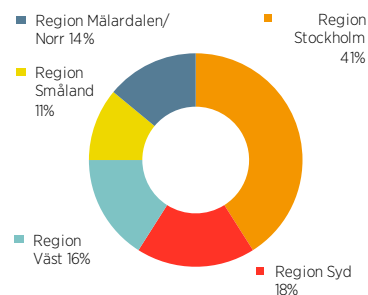
FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 MARS 2017

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Bilia	4,6	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	5,7
Ericsson	4,2	Mälardalen/Norr, Väst	2,4
ELFA	3,6	Stockholm	1,2
Posten	3,0	Stockholm, Småland	11,1
Svenska Retursystem	2,5	Mälardalen/Norr, Väst	13,3

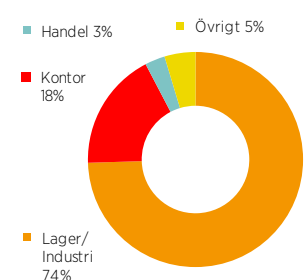
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 MARS 2017

Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
1	Flahult 21:14	Jönköping	Lager/Industri	3 650
1	Stiglädret 11	Malmö	Lager/Industri	6 215
1	Fyllinge 20:403	Halmstad	Lager/Industri	14 480
Förvärv				24 345
1	Förrådet 19	Stockholm	Lager/Industri	985
1	Domnarvet 10	Stockholm	Kontor/Lager	3 716
Avyttringar				4 701

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Trots den rekordomsättning som noterades under fjolåret var aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt hög under årets första kvartal. Efter ett något lägre tempo i februari tog omsättningen ordentlig fart under mars och fastigheter för 37 mdkr omsattes under kvartalet vilket var en tydlig ökning jämfört med samma period i fjol. Kontor representerade även i inledningen av året den största andelen av gjorda affärer. Aktiviteten i det av Corem prioriterade

lokalslaget lager/logistik var ovanligt hög och motsvarade ca 13 procent av totala omsättningen. Intresset från utländska investerare var fortsatt stort och de utgjorde knappt 30 procent under kvartalet. I slutet av mars presenterades skatteutredningen om stämpelskatt och paketering av fastigheter. Möjligtvis kan osäkerhet om vad utredningen skulle innehålla forcerat en del försäljningar. Fortsatt osäkerhet om framtida skatteeffekter kan få en dämpande effekt på transaktionsmarknadens omsättning under fortsättningen av året.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Stockholm	103	69	-27	-20	76	49	74	74
Syd	41	20	-10	-5	31	15	75	77
Väst	36	26	-7	-4	29	22	80	84
Småland	23	18	-7	-7	16	11	72	54
Mälardalen/Norr	25	23	-5	-5	20	18	79	78
Totalt	228	156	-56	-41	172	115	76	75

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	4 591	3 324	391 592	299 547	389	301	92	92
Syd	2 093	1 253	269 363	170 557	173	94	92	97
Väst	1 789	1 393	212 938	174 162	156	115	91	89
Småland	1 040	928	186 497	176 490	106	99	90	89
Mälardalen/Norr	1 349	1 027	250 100	203 607	131	105	88	86
Totalt	10 862	7 925	1 310 490	1 024 363	955	714	91	91

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	252 904	185 106	99 543	88 488	14 553	15 287	24 592	10 666
Syd	217 051	136 775	33 570	17 182	8 000	6 511	10 742	10 089
Väst	167 905	146 062	33 379	19 526	7 954	6 099	3 700	2 475
Småland	145 428	136 747	24 070	22 744	5 201	5 201	11 798	11 798
Mälardalen/Norr	186 800	142 092	41 319	39 534	12 267	12 267	9 714	9 714
Totalt	970 088	746 782	231 881	187 474	47 975	45 365	60 546	44 742
Andel, %	74	73	18	18	3	5	5	4

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ¹ , mkr	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	67	56	40 443	30 553	357	278
Syd	30	22	22 768	3 315	160	92
Väst	23	17	24 058	27 492	142	103
Småland	27	25	24 009	27 096	95	88
Mälardalen/Norr	19	16	36 224	33 481	115	90
Totalt	166	136	147 502	121 937	869	651

¹ Avser hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2017 respektive 31 mars 2016

FINANSIERING

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2017 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 700 mkr (7 557). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 60 mkr (7) och aktiverade upplåningskostnader om 31 mkr (28), uppgick till 7 609 mkr (7 522).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 52 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 60 procent (66) säkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,2 år (3,2) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,84 procent (3,70).

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,48 procentenheter, vilket motsvarar 37 mkr i räntekostnader.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 626 mkr (3 285) som löper ut mellan 2018 och 2031. Per den 31 mars 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -544 mkr att jämföras med -555 mkr per den 31 december 2016.

Under perioden har Corem utnyttjat krediter inom befintliga kreditfacilitetsramar.

Corem emitterade i mars 2017 ett icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr med en löptid om 3 år. Obligationslånet har ett rambelopp om 1 000 mkr, rörlig ränta om STIBOR 3M + 425 räntepunkter och noterades på Nasdaq Stockholm i april 2017. Huvudsakliga syftet var att refinansiera ett obligationslån om 400 mkr med förfall den 11 april 2017.

Corem har sammantaget fem emitterade obligationslån om totalt 2 150 mkr. Samtliga obligationslån är icke-säkerställda.

Belopp	Förfall	Ränta
400 mkr	2017	STIBOR 3M+2,70%
750 mkr	2018	STIBOR 3M+3,50%
200 mkr	2019	STIBOR 3M+5,00%
300 mkr	2019	STIBOR 3M+4,75%
500 mkr	2020	STIBOR 3M+4,25%

Bolagets totala krediter om 7 700 mkr (7 557) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 97 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,6 år (2,8). Förhandling avseende förlängning av merparten av 2017 års kreditförfall pågår och förväntas bli klart under det andra kvartalet 2017.

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 871 mkr (3 671), vilket motsvarar 42,07 kr per stamaktie (38,77), 138,50 kr per preferensaktie (142,00) samt EPRA NAV 51,27 kr per stamaktie (46,90).

Per den 31 mars 2017 uppgick den justerade soliditeten till 36 procent (35) och soliditeten till 31 procent (30).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 6.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 111 mkr (29), vilket motsvarar 1,36 kr per stamaktie (0,17) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -177 mkr (-15) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 119 mkr (-38).

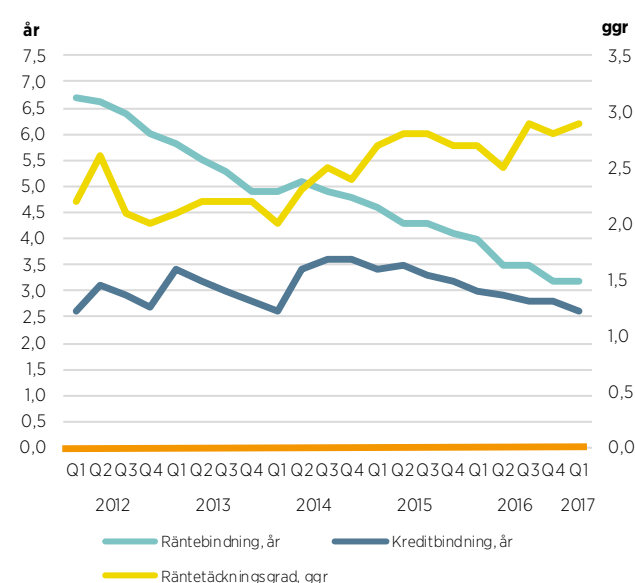
Disponibel likviditet per den 31 mars 2017 uppgick till 772 mkr att jämföras med 395 mkr per den 31 december 2016. Därav utgör likvida medel 60 mkr (7), vilket motsvarar 0,88 kr per stamaktie (0,10), samt utnyttjade krediter om 712 mkr (388).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 685	3,39	48		
2017	-	-	-	2 288 ¹	30
2018	358	3,39	5	1 158 ¹	15
2019	1 226	2,18	16	2 653 ¹	34
2020	236	5,91	3	1 120 ¹	14
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	534	4,38	7	284	4
2024	461	5,26	6	61	1
2025	-	-	-	-	-
2026	700	5,83	9	-	-
2027-	500	5,94	6	136	2
Totalt	7 700	3,84	100	7 700	100

¹ Varav 400 mkr avser obligation under 2017, 750 mkr avser obligation under 2018, 500 mkr avser obligationer under 2019, och 500 mkr avser obligation under 2020.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftöverskott	172	115	574	631
Central administration	-8	-7	-32	-33
Avskrivningar	0	0	0	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	0	0	58	58
Erlagd ränta	-69	-59	-254	-264
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	95	49	346	392
Förändring av kortfristiga fordringar	-10	0	2	-8
Förändring av kortfristiga skulder	26	-20	63	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111	29	411	493
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-68	-38	-385	-415
Förvärv av fastigheter	-138	-69	-2 186	-2 255
Avyttring av fastigheter	29	-	191	220
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	1	1
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	92	340	248
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177	-15	-2 039	-2 201
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-17	-179	-180
Återköp egna aktier	-	-	-166	-166
Nyemission	-	-	89	89
Upptagna lån	569	34	2 995	3 530
Amorterade lån	-432	-55	-1 144	-1 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119	-38	1 595	1 752
Periodens kassaflöde	53	-24	-33	44
Likvida medel vid periodens början	7	40	40	16
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	60	16	7	60

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde inga fastigheter per 31 mars 2017 utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projekt

utveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -16 mkr (38) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 18 mkr (15).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 603 mkr (3 114). Likvida medel uppgick till 28 mkr (12). Eget kapital uppgick till 1 259 mkr (1 275).

RESULTATRÄKNING

Mkr	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	18	15	70
Kostnad sålda tjänster	-10	-9	-40
Bruttoresultat	8	6	30
Central administration	-8	-7	-32
Rörelseresultat	0	-1	-2
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	53	219
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19	-17	-76
Resultat före skatt	-16	38	283
Skatt	0	0	-1
Periodens resultat	-16	38	282

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	332	332	332
Andelar i intresseföretag	489	581	489
Fordringar på koncernföretag	2 720	2 284	2 242
Uppskjuten skattefordran	30	31	30
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 571	3 228	3 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 572	3 229	3 094
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	3	14	8
Kassa och bank	28	7	12
Summa omsättningstillgångar	31	21	20
SUMMA TILLGÅNGAR	3 603	3 250	3 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 259	1 290	1 275
Räntebärande skulder	2 285	1 917	1 768
Ej räntebärande skulder	59	43	71
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 603	3 250	3 114

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2016.

NOT 1 RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klöver och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag. Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 31 mars 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 1 502 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2016.

Corems andel av Klöverns resultat om 107 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs den 31 mars 2017, uppgick till 1 238 mkr (1 325).

KLÖVERN I SAMMANDRAG	2017	2016	2016
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	12 mån jan-dec
Intäkter, mkr	762	714	2 876
Driftöverskott, mkr	503	463	1 891
Förvaltningsresultat, mkr	319	293	1 180
Resultat före skatt, mkr	1 018	876	2 756
Periodens resultat, mkr	789	712	2 259
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	66	65	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	89
Belåningsgrad, %	59	59	60
Justerad soliditet, %	37,5	37,2	36,7
Antal fastigheter, st	432	414	431
Verkligt värde fastigheter, mkr	40 442	36 005	39 234

NOT 2 SKATT

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

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klöver samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka

1 483 mkr (1 491). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 310 mkr (310).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 85 mkr (55).

SKATT PER DEN 31 MARS 2017

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	0	0	-8	-1	-8	-1
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-15	-14	-15	-14
Värdeförändringar derivat	-	-	-3	23	-3	23
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-12	-9	-12	-9
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	8	1	8	1
Totalt	0	0	-30	0	-30	0

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2017	2016	2016	2016	2016	2015	2015	2015
	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	225	204	193	170	156	156	146	154
Övriga intäkter	3	1	1	15	0	0	3	0
Fastighetskostnader	-56	-53	-36	-36	-41	-38	-31	-34
Driftsöverskott	172	152	158	149	115	118	118	120
Förvaltningsresultat	93	70	78	79	49	49	40	54
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	107	73	70	57	114	85	58	121
Värdeförändringar fastigheter	19	200	198	61	39	98	20	76
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	118	-12	-101	-106	73	-51	172
Resultat efter skatt	200	413	309	97	96	269	59	362
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	10 862	10 667	10 001	9 517	7 925	7 776	7 530	7 340
Överskottsgrad, %	76	74	81	81	74	75	79	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	91	92	91	92	90	89
Avkastning på totalt kapital, %	9,4	14,1	15,7	10,4	11,0	12,7	7,8	13,8
Avkastning på eget kapital, %	21,2	47,2	38,7	12,6	12,6	37,4	8,7	56,4
Justerad soliditet, %	36	35	35	33	38	37	35	34
Belåningsgrad, %	59	58	56	57	52	51	55	55
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111	140	22	220	29	66	55	94
Aktierelaterade								
EPRA NAV per stamaktie, kr	51,27	46,90	41,11	36,41	35,98	33,50	28,92	24,52
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,67	5,65	4,13	1,10	1,08	3,44	0,58	4,71
Aktiekurs, stamaktie, vid periodens slut, kr	37,90	37,00	34,10	30,00	28,50	28,50	26,70	27,20
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,36	1,75	0,06	2,81	0,17	0,67	0,53	1,05

NYCKELTAL

	2017 3 mån jan-mar	2016 3 mån jan-mar	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	10 862	7 925	10 667	7 776	7 259	6 380
Direktavkastningskrav värdering, %	6,7	7,0	6,7	7,1	7,4	7,7
Hysesvärde, mkr	955	714	917	696	683	640
Uthyrbar area, kvm	1 310 490	1 024 363	1 260 173	1 016 000	982 895	916 562
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	88	89	88	87	88
Överskottsgrad, %	76	74	77	77	77	74
Antal fastigheter, st	166	136	165	133	131	132
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	9,4	11,0	12,9	11,4	9,4	6,5
Avkastning på eget kapital, %	21,2	12,6	27,4	29,9	4,7	16,6
Justerad soliditet, %	36	38	35	37	32	33
Soliditet, %	31	33	30	32	27	31
Nettoskuldsättning, mkr	7 609	5 627	7 522	5 620	5 582	4 784
Belåningsgrad, %	59	52	58	51	58	61
Belåningsgrad fastigheter, %	49	51	54	52	59	63
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,8	2,7	2,4	2,2
Genomsnittlig ränta, %	3,84	3,91	3,70	4,01	4,32	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,0	3,2	4,1	4,8	4,9
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,6	3,0	2,8	3,2	3,6	2,8
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	2,67	1,08	11,76	10,00	0,61	4,05
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	51,27	35,98	46,90	33,50	20,94	19,63
Eget kapital per stamaktie, kr	42,07	29,08	38,77	28,05	15,35	18,64
Eget kapital per preferensaktie, kr	138,50	147,25	142,00	144,00	184,00	150,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,36	0,17	4,73	3,70	0,62	2,45
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,78	-0,32	-0,46	-0,11	-1,10	0,17
Utdelning per stamaktie, kr ³	-	-	1,75	1,50	0,80	0,70
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ¹	37,90	28,50	37,00	28,50	28,70	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	138,50	147,25	142,00	144,00	184,00	150,00
Antal utestående stamaktier, st ²	68 316 155	73 391 461	68 316 155	73 391 461	73 411 661	75 833 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	68 316 155	73 391 461	71 654 159	73 391 461	75 332 965	75 551 470
Antal utestående preferensaktier, st ²	7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319	6 611 319	6 611 319

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

³ För 2016 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

För definitioner av nyckeltal, se sida 17.

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

Fastigheter och fastighetsvärdering, Hållbart företagande, Noterade innehav, Skatt och Finansiering. En utförlig beskrivning av samtliga möjligheter och risker samt hur Corem valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2016. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen 2016.

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 NÄRSTÄENDE

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

Coremkoncernen har förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, och som uppgick till 0,3 mkr (0,4) för perioden. Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås.

Projektet slutfördes i mars 2017. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 10,9 mkr (1,4). LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB med ett årligt kontraktvärde 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

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Stockholm den 28 april 2017
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftnetto

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition.

EPRA

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

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

EPRA NAV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerad soliditet

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuldssättning

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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 och intern operationell styrning har Corem valt ovanstående nyckeltal.

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2017

Börsvärde	3,9 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	4 210
Stängningskurs, stamaktie	37,90 kr
Stängningskurs, preferensaktie	138,50 kr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
ISIN, Stamaktie	SE0002257402
ISIN, Preferensaktie	SE0003208792

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

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst.

Corem har 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 2017.

Under perioden har inga återköp av egna aktier gjorts.

Per den 31 mars 2017 ägde Corem 7 580 431 återköpta stamaktier. För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2017

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 025 304	35,8%	41,8%
Gårdarike	9 332 695	94 711	11,3%	13,5%
Länsförsäkringar fondförvaltning	3 863 446	-	4,6%	5,6%
JP Morgan Bank Luxembourg	3 049 048	-	3,7%	4,4%
CBNY - Norges bank	1 986 066	-	2,4%	2,9%
Fjärde AP-Fonden	1 951 578	-	2,3%	2,8%
Rasjö Staffan	1 930 407	54 336	2,4%	2,8%
Swedbank Robur fonder	1 902 000	-	2,3%	2,8%
Handelsbanken fonder	1 518 021	70 000	1,9%	2,2%
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,8%	2,2%
SEB Life International Assurance	1 383 363	-	1,7%	2,0%
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,6%	2,0%
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5%	1,7%
Humle Småbolagsfond	989 541	-	1,2%	1,4%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	868 614	-	1,0%	1,3%
Övriga aktieägare	6 816 957	5 875 649	15,3%	10,7%
Totalt antal utestående aktier	68 316 155	7 200 000	90,9%	100,0%
Återköpta aktier ¹	7 580 431	-	9,1%	-
Totalt antal aktier	75 896 586	7 200 000	100,0%	100,0%

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

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per stamaktie (1,50). Avstämningsdag föreslås vara 3 maj 2017 med beräknad utbetalningsdag den 8 maj 2017. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kronor

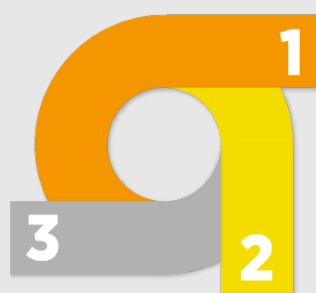
per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor per kvartal. Corems föreslagna utdelning motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,7 procent (5,3) respektive 7,0 procent (6,9) av Corems aktiekurs per 31 december 2016.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

› 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.



1 TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

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

2 FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

3 FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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

› AFFÄRSIDÉ

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

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

AFFÄRSSTRATEGI – genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

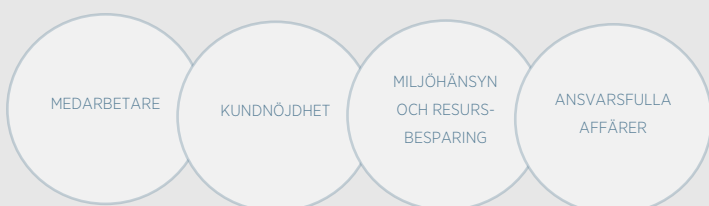
HÅLLBARHETSSTRATEGI – verka för positiv och långsiktig utveckling för Corem och dess omgivning.

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 platskontor i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall.

COREM HAR EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 mars 2017 hade Corem totalt 50 (47) anställda, varav 15 kvinnor (13) och 35 män (34).

HÅLLBARHETSARBETET 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. Corems hållbarhetsarbete har fyra huvudfokusområden:



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2017	28 april 2017
Delårsrapport januari - juni 2017	13 juli 2017
Delårsrapport januari - september 2017	23 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTDELNINGAR AVSEENDE FÖRESLAGNA UTDELNINGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning, stamaktieägare	28 april 2017
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	3 maj 2017
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare	8 maj 2017

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	28 juni 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 juli 2017

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

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

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

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se



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