

KVARTAL TRE

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2017

KRYPTONGASEN 8, REGION VÄST

DELÅRSPERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna ökade med 29 procent till 671 mkr (519) och övriga intäkter uppgick till 6 mkr (16).
- Driftsöverskottet ökade med 27 procent till 535 mkr (422).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38 procent till 285 mkr (206).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 147 mkr (298) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 63 mkr (-219).
- Resultat efter skatt uppgick till 638 mkr (502), vilket motsvarar 8,58 kr per stamaktie (6,24).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 043 mkr (10 667).
- Under perioden har fem fastigheter förvärvats till ett samlat fastighetsvärde om 320 mkr och tre fastigheter samt del av fastighet avyttrats till ett fastighetsvärde om 304 mkr. Investeringar om 206 mkr har gjorts i ny-, till-, och ombyggnationer.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolagets styrelse föreslår extra bolagsstämma att inrätta ett nytt aktieslag, stamaktie av serie B, samt efterföljande fondemission. Syftet är att öka bolagets flexibilitet vid framtida kapitalanskaffningar och möjliggöra fortsatt tillväxt.
- Bytesaffär med Klövern som innebär förvärv till ett samlat fastighetsvärde om 238 mkr, och avyttringar med ett samlat fastighetsvärde om 152 mkr. Affären är villkorad av extra bolagsstämma på grund av närståendeställning.
- Avtal om förvärv av logistikfastighet till ett värde av 126 mkr, under uppförande i Jönköping. Affären är villkorad av extra bolagsstämma, på grund av säljarens, LC Development Fastigheter AB, närståendeställning till Corems huvudägare.
- Kallelse till extra bolagsstämma den 10 november 2017.

1 314 262

UTHYRBAR AREA,
KVM

167

ANTAL
FASTIGHETER

11 043

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

4,6

BÖRSVÄRDE,
MKR

	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hyresintäkter, mkr	220	193	671	519	723	875
Övriga intäkter, mkr	3	1	6	16	17	7
Driftsöverskott, mkr	180	158	535	422	574	687
Förvaltningsresultat, mkr	95	78	285	206	276	355
Resultat efter skatt, mkr	173	309	638	502	915	1 051
Överskottsgrad, %	81	81	79	79	77	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91	92	90
Justerad soliditet, %	36	35	36	35	35	36
Resultat per stamaktie, kr	2,31	4,13	8,58	6,24	11,76	14,39
EPRA NAV per stamaktie, kr	54,03	41,11	54,03	41,11	46,90	54,03

För definitioner av nyckeltal, se sida 17

BRA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TILLVÄXT



VIKTIGA HÄNDELSER

- Försäljning av del av Vipemöllan 38 i Lund till JM, då detaljplan om bostads-exploatering vunnit laga kraft.
- Hyresavtal har tecknats med Bevego avseende nybyggnation om 2 550 kvm på Skruven 3 i Borås. En fortsatt utveckling av det nya handelsområdet för yrkesbutiker.
- 20-årigt hyresavtal tecknat med Lands-tinget Sörmland gällande 1 700 kvm i fastigheten Rådmannen 3 i Katrineholm.

Årets niomånadersperiod visar ett starkt förvaltningsresultat med en ökning om 38 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna ökar med 29 procent och driftöverskottet ökar med 27 procent.

Corem redovisar ett niomånadersresultat med ett resultat efter skatt om 638 mkr. Det förbättrade resultatet har liksom tidigare kvartal i år påverkats av föregående års höga förvärvstakt, färdigställda nybyggnadsprojekt samt ett antal större uthyrningar som får effekt nu under 2017. Vårt jämförbara bestånd av fastigheter visar fortsatt stabila positiva siffror med ökade hyresintäkter om 4 procent samt ett ökat driftöverskott om 5 procent. Vår uthyrningsgrad ligger kvar på 90 procent sedan föregående kvartal och vi har under året påverkats av de förtidsinlösta hyresgarantierna. Vårt kundfokus är fortsatt framgångsrikt och vår orderbok, dvs vår nettouthyrning, är fortsatt positiv.

Två handelsaktörer är nu klara för vårt nya handelsområde på Ramnaslätt i Borås vilket ligger fördelaktigt placerat intill riksväg 40. Vi har tecknat 10-åriga avtal med både Hornbach och Bevego, vilket stärker vår tilltro till satsningen på handelsområden för yrkesbutiker. När området är färdigutbyggt beräknas det innehålla 7 till 8 yrkesbutiker av varierande storlek med en total yta om närmare 20 000 kvm.

Det är mycket glädjande att vi under kvartalet har kunnat slutföra en affär som vi startade för mer än fem år sedan. Vi har sålt av byggrätter för 560 bostäder på del av fastigheten Vipemöllan i Lund.

Vår förädling av fastigheter fortsätter. Vi fokuserar på fastigheter som skapar synergier, är belägna i nära anslutning till fastigheter vi redan äger och i etablerade logistikområden.

Vi har därför avtalat om förvärv av en nybyggd fastighet i Jönköping med ett 10-årigt avtal med Dagab. Fastigheten ligger i

ett etablerat logistikområde i direkt anslutning till E4:an och vi skapar effektivitet och synergier då vi sedan tidigare har drygt 20 fastigheter i Jönköping som förvaltas av en väl fungerande förvaltning på plats. Genom en bytesaffär med Klövern växer vi med fyra logistikfastigheter i Stockholm som ligger i direkt anslutning till vårt befintliga bestånd där vi har egna effektiva förvaltningskontor. Då vi inte har nått kritisk massa i Norrköping lämnar vi orten. Vi säljer fyra fastigheter inklusive en kontorsfastighet i Stockholm. Dessa transaktioner är närståendetransaktioner och villkorade av beslut på extra bolagsstämma.

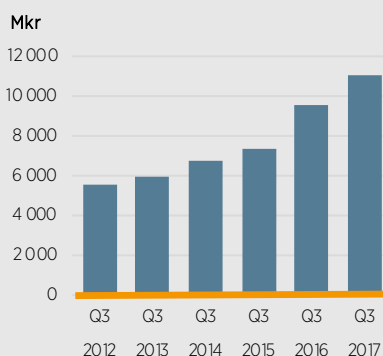
Corems styrelse avser att vid en extra bolagsstämma den 10 november inhämta aktieägarnas godkännande för att införa stamaktier av serie B. Detta skulle ge Corem en ökad flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning och möjliggöra fortsatt tillväxt, genom förbättrade förutsättningar att fortsätta att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj samt att genomföra ytterligare förvärv.

Corems finansiella styrka stärktes ytterligare under perioden. Den justerade soliditeten ökade till 36 procent vid slutet av niomånadersperioden vilket är en ökning med en procentenhet sedan årsskiftet och samtidigt minskade belåningsgraden från 58 procent till 56 procent. Likaså ökade substansvärdet per aktie (EPRA NAV) till 54,03 kr vilket är en ökning med drygt 15 procent sedan årsskiftet.

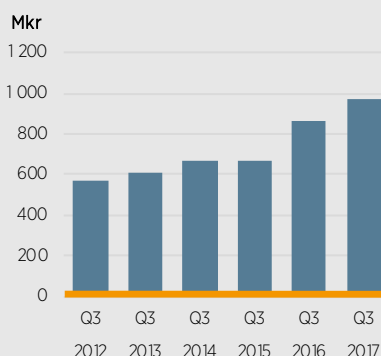
Vi kommer under resten av året att fortsätta att utveckla och förädla vårt bestånd. Det finns fortfarande ett tillräckligt stort gap mellan räntor och avkastningskrav för att intresset för att investera i fastigheter ska vara attraktivt. Vi kan fortsatt göra bra affärer i vårt segment och därmed utveckla utrymme för kundernas affär.

Stockholm 23 oktober 2017
Eva Landén, VD

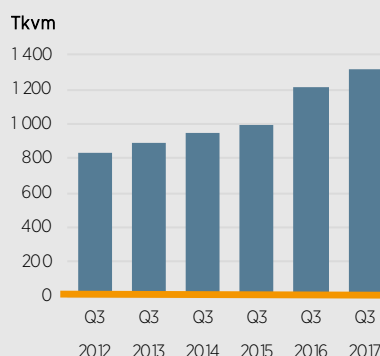
FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE



UTHYRINGSBAR AREA



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

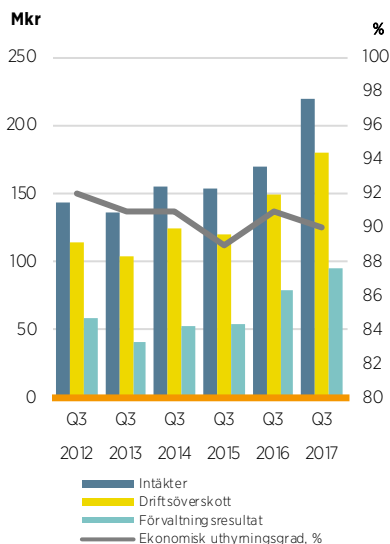
KONCERNEN

Mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter	220	193	671	519	723	875
Övriga intäkter	3	1	6	16	17	7
Fastighetskostnader	-43	-36	-142	-113	-166	-195
Driftsöverskott	180	158	535	422	574	687
Central administration	-8	-9	-25	-23	-32	-34
Finansnetto	-77	-71	-225	-193	-266	-298
Förvaltningsresultat	95	78	285	206	276	355
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	74	70	267	241	314	340
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	22	-	30	30	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	3	3	3	2	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	37	195	144	295	496	345
Orealiserade värdeförändringar derivat	13	-12	63	-219	-101	181
Resultat före skatt	222	356	762	556	1 017	1 223
Skatt	-49	-47	-124	-54	-102	-172
Periodens resultat	173	309	638	502	915	1 051
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser	-1	2	0	5	4	-1
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	172	311	638	507	919	1 050
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹	2,31	4,13	8,58	6,24	11,76	14,39
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	66 613 505	70 201 155	66 613 505	70 201 155	68 316 155	66 613 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	67 204 462	70 364 198	68 021 041	71 728 307	71 654 159	68 035 947
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000

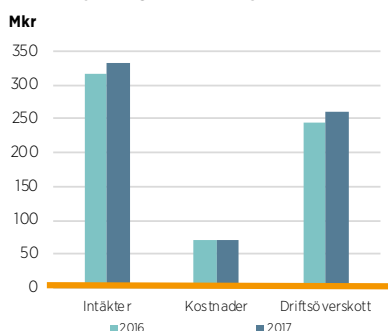
¹ Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KVARTALJÄMFÖRELSE



JÄMFÖRBART BESTÅND



I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent. Kostnaderna är oförändrade jämfört med föregående år. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 5 procent.

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

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

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

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

INTÄKTER

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

Den ekonomiska uthytningsgraden uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden har gått ned beroende på förtidslösen av hyresgarantier. Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om 1 mkr (5).

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

KOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 142 mkr (113). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettoförvärv. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 25 mkr (23) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen relaterar till ökade kostnader till följd av verksamhetens ökade volym.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -225 mkr (-193) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,69 procent (3,80). För ytterligare information se sid 10.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 267 mkr (241) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klövern AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 147 mkr (298), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 144 mkr (295) och realiserade värdeförändringar till 3 (3). Framför allt investeringar och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt. 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 63 mkr (-219).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -123 mkr (-51) samt aktuell skatt till -1 mkr (-3). För ytterligare information se sid 13.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr		2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		11 043	10 001	10 667
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	1 648	1 322	1 395
Övriga anläggningstillgångar		11	1	11
Summa anläggningstillgångar		12 702	11 324	12 073
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		32	102	38
Likvida medel ¹		38	17	7
Summa omsättningstillgångar		70	119	45
SUMMA TILLGÅNGAR		12 772	11 443	12 118
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 037	3 325	3 671
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		5 555	4 637	5 222
Uppskjuten skatteskuld	Not 2	178	1	55
Derivat		492	673	555
Övriga långfristiga skulder		4	4	4
Summa långfristiga skulder		6 229	5 315	5 836
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 162	2 477	2 307
Övriga kortfristiga skulder		344	326	304
Summa kortfristiga skulder		2 506	2 803	2 611
Summa skulder		8 735	8 118	8 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 772	11 443	12 118

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2017 till 393 mkr (395).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-sep	2016 okt-dec	2016 jan-sep
Ingående eget kapital	3 671	3 325	3 011
Periodens totalresultat	638	412	507
Utdelning till stamaktieägare ¹	-120	-	-110
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-	-72
Återköp av egna aktier	-80	-66	-100
Nyemission	-	-	89
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 037	3 671	3 325

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

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2017 till 11 043 mkr och bestod av 167 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 314 262 kvm.

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

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 206 mkr (385) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

På Skruven 3 i Borås fortsätter utvecklingen av det nya handelsområdet för butiker inom yrkeshandeln, med Hornbach och Bevego som de första hyresgästerna. Byggnaderna som uppförs blir 8 600 kvm respektive 2 550 kvm och de beräknas färdigställas för inflyttning under andra halvåret 2018. Handelsområdet i sin helhet planeras färdigbyggt innehålla närmare 20 000 kvm, bestående av butiker i varierande storlek.

I Rådmannen 3 i Katrineholm har ett 20-årigt hyresavtal avseende vårdcentral på 1 700 kvm tecknats med Landstinget Sörmland. Inflyttning är beräknad att ske under sommaren 2018.

För vidare information om Corems projektutveckling se Corems Årsredovisning 2016.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under niomånadersperioden förvärvat fem fastigheter om totalt 37 395 kvm uthyrbar area och ett fastighetsvärde om 320 mkr. Under samma period har tre fastigheter samt del av fastighet avyttrats, till ett fastighetsvärde om 304 mkr.

Transaktioner under kvartal 3

Corem har under kvartal 3 avyttrat del av fastigheten Vipemöllan 38 i Lund till JM till ett underliggande fastighets-/byggrättsvärde om 260 mkr.

Transaktioner under kvartal 2

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

I Göteborg har Kärra 91:1 förvärvats, med tillträde 30 juni. Fastigheten med en uthyrbar area om 13 050 kvm är fullt uthyrd.

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

Transaktioner under kvartal 1

Fyllinge 20:403 i Halmstad, Flahult 21:14 i Jönköping och Stiglädret 11 i Malmö förvärvades under kvartal 1. Fastigheterna har en uthyrbar area om 24 345 kvm och är fullt uthyrda.

Tomträtten till Domnarvet 10 samt fastigheten Förrådet 19 med en sammanlagd area om 4 701 kvm avyttrades.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 144 mkr (295).

37 395

FÖRVÄRVAD UTHYRBAR AREA, KVM

14 715

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande 14 procent av det samlade värdet externvärderats. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Resterande fastigheter har värderats genom interna kassaflödesvärderingar.

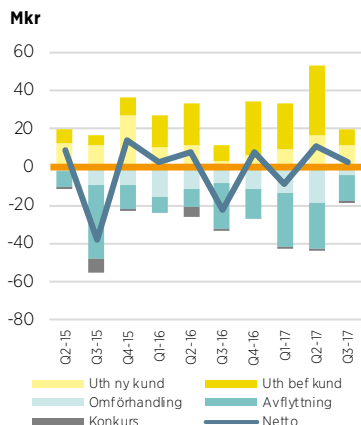
Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2016 för mer information.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2017			2016
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
<i>Totalt per 1 januari</i>	165	1 260 173	10 667	7 776
Förvärv	5	37 395	320	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	-	31 409	206	385
Avyttringar	-3	-14 715	-294	-189
Värdeförändringar	-	-	144	496
Valutaomräkningar	-	-	0	13
Totalt per 30 september	167	1 314 262	11 043	10 667

FASTIGHETSBESTÄNDET

NETTOUTHYRNING



Corems hyresintäkter på årsbasis uppgick per 30 september 2017 till 870 mkr (799) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 970 mkr (879). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5 mkr. Uthyrningarna under perioden uppgick till 108 mkr, där 35 procent avser nya hyresgäster. Periodens uppsägningar om totalt 103 mkr består till 36 procent av uppsägning

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

Corems intäktsbas är väl diversifierad med 734 unika hyresgäster. De tre största står tillsammans för cirka 12 procent (12) av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,3 år (4,5).

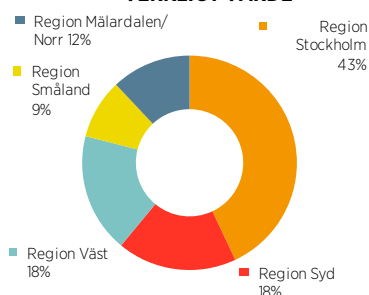
FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående kontraktslängd år, genomsnitt
Bilia	4,7	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,8
Ericsson	4,1	Mälardalen/Norr, Väst	1,9
ELFA	3,6	Stockholm	0,7
Posten	3,0	Stockholm, Småland	10,5
Svenska Retursystem	2,5	Mälardalen/Norr, Väst	12,9

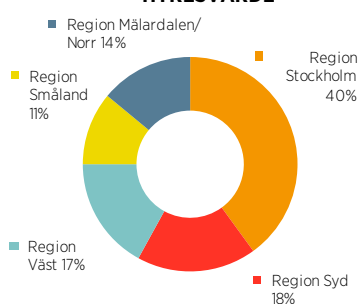
TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2017

Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärv				
1	Flahult 21:14	Jönköping	Lager/Industri	3 650
1	Stigladret 11	Malmö	Lager/Industri	6 215
1	Fyllinge 20:403	Halmstad	Lager/Industri	14 480
2	Nyhaushuset 5	Helsingborg	Lager/Industri	-
2	Kärä 91:1	Göteborg	Lager/Industri	13 050
Totalt				37 395
Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
Avyttringar				
1	Förrådet 19	Stockholm	Lager/Industri	985
1	Domnarvet 10	Stockholm	Kontor/Lager	3 716
2	Skallsjö 3:8	Göteborg	Lager/Industri	10 014
3	Vipemöllan 38 (del av)	Lund	Mark	0
Totalt				14 715

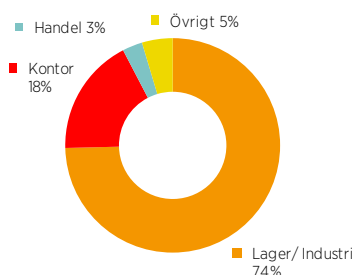
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Investerarintresset håller i sig, men utbudet är fortsatt begränsat. Trenden med minskade volymer i marknaden vi såg under första halvåret, håller i sig även under tredje kvartalet. Den samlade transaktionsvolymen för årets tre första kvartal summerade till ca 100 mdkr. Jämfört med föregående år är det en minskning med ca 20%. För det tredje kvartalet isolerat är omsättningen nästan halverad jämfört med samma period i fjol och summerade till ca 17 mdkr. Bostäder är det lokalslag som fortsatt tilldrar sig störst intresse, samtidigt som omsättningen av handels- och

kontorsfastigheter varit ungefär lika stor inom bägge segmenten hittills i år. Omsättningen inom det av Corem prioriterade lager/logistik-området motsvarar ca 10%, vilket i stort motsvarar historiska andelar de senaste åren. Trots minskade volymer är förutsättningarna och intresset för att fortsatt investera på den svenska fastighetsmarknaden god. Uppreviderade BNP-prognoser talar för fortsatt låga avkastningskrav och generella yieldhöjningar i marknaden har sannolikt skjutits framåt i tiden.

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-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	284	234	-66	-57	218	177	77	76
Syd	127	72	-26	-13	101	59	79	82
Väst	110	82	-18	-12	92	70	84	85
Småland	71	61	-16	-18	54	43	77	70
Mälardalen/Norr	84	86	-15	-13	69	73	82	85
Totalt	677	535	-142	-113	535	422	79	79

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	4 700	4 392	391 592	390 255	388	381	90	93
Syd	1 966	1 560	269 363	209 418	174	122	90	93
Väst	1 952	1 743	215 974	212 943	168	153	89	92
Småland	1 061	989	186 497	182 847	108	101	91	87
Mälardalen/Norr	1 364	1 317	250 836	223 946	132	122	88	85
Totalt	11 043	10 001	1 314 262	1 219 409	970	879	90	91

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	252 904	251 970	99 543	98 381	14 553	15 287	24 592	24 617
Syd	217 051	165 016	33 570	25 785	8 000	8 000	10 742	10 617
Väst	171 320	168 228	33 301	33 061	7 954	7 954	3 399	3 700
Småland	145 428	142 278	24 070	23 570	5 201	5 201	11 798	11 798
Mälardalen/Norr	187 536	157 208	41 319	40 233	12 267	12 267	9 714	14 238
Totalt	974 239	884 700	231 803	221 030	47 975	48 709	60 245	64 970
Andel, %	74	73	18	18	3	4	5	5

	Antal fastigheter, st ²		Vakans, kvm		Hyresintäkter ¹ , mkr	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	67	68	48 918	36 757	348	353
Syd	32	25	28 385	13 499	158	115
Väst	23	23	29 798	25 850	151	140
Småland	26	26	22 433	31 825	97	87
Mälardalen/Norr	19	20	35 669	39 741	116	104
Totalt	167	162	165 203	147 672	870	799

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

² Fastighetsreglering har skett inom region Syd och region Småland.



NYHAGSHUSET 5 FÖR SEAFRIGO, HELSINGBORG

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2017 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 746 mkr (7 557). Utöver det finns aktiverade upplåningskostnader om 29 mkr (28). Bolagets nettoskuldsättning uppgick till 7 679 mkr (7 522).

Under kvartal 3 har Corem netto-amorterat 177 mkr. Under januari–september 2017 har 178 mkr nettoupplånats i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar. Under perioden omförhandlade och förlängda krediter och kreditramar uppgår till 1 812 mkr.

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

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

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

Bolagets totala krediter om 7 746 mkr (7 557) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 96 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,7 år (2,8).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 56 procent (49) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 60 procent (66) säkrade om minst 3 år.

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

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

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 037 mkr (3 671), vilket motsvarar 43,96 kr per stamaktie (38,77), 154,00 kr per preferensaktie (142,00) samt EPRA NAV 54,03 kr per stamaktie (46,90).

Per den 30 september 2017 uppgick den justerade soliditeten till 36 procent (35) och soliditeten till 32 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 336 mkr att jämföras med 271 för motsvarande period föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten motsvarar 4,15 kr per stamaktie (3,03) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

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

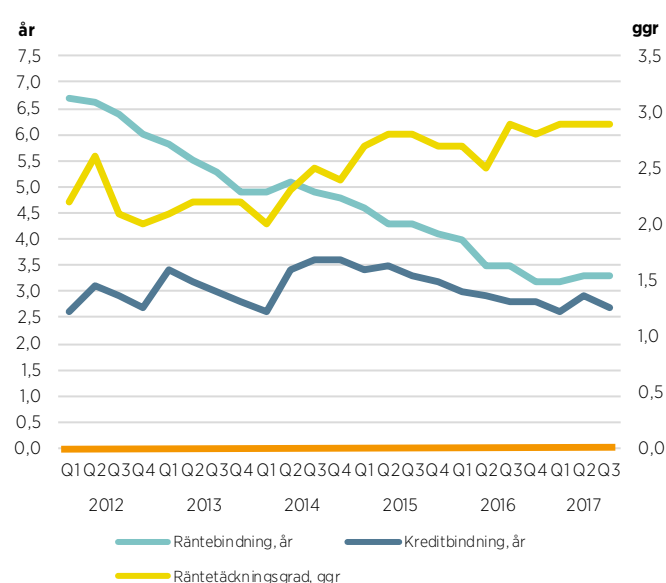
Disponibel likviditet per den 30 september 2017 uppgick till 393 mkr, att jämföras med 395 mkr per den 31 december 2016. Därav utgör likvida medel 38 mkr (7), vilket motsvarar 0,57 kr per stamaktie (0,10), samt outnyttjade krediter om 355 mkr (388).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 393	3,80	44		
2017	-	-	-	468	6
2018	358	3,13	5	1 732 ¹	22
2019	1 370	1,23	18	3 121 ¹	40
2020	34	2,19	0	1 952 ¹	25
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	534	4,16	7	281	4
2024	457	5,00	6	57	1
2025	400	4,01	5	-	-
2026	700	5,51	9	-	-
2027-	500	5,63	6	135	2
Totalt	7 746	3,69	100	7 746	100

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

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING SAMT RÄNTETÄCKNINGSGRAD



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	180	158	535	422	574
Central administration	-8	-9	-25	-23	-32
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	14	0	14	58	58
Erlagd ränta	-67	-66	-214	-184	-254
Betald inkomstskatt	-1	-3	-1	-3	0
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	118	80	309	270	346
Förändring av kortfristiga fordringar	-1	-61	12	-57	2
Förändring av kortfristiga skulder	-8	3	15	58	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109	22	336	271	411
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-90	-140	-206	-243	-385
Förvärv av fastigheter	-	-235	-320	-1 765	-2 186
Avyttring av fastigheter	253	96	297	96	191
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	0	0	1	1
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	111	0	350	340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163	-168	-229	-1 561	-2 039
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-18	-174	-161	-179
Återköp egna aktier	-80	-45	-80	-100	-166
Nyemission	-	-	-	89	89
Upptagna lån	27	359	2 630	2 014	2 995
Amorterade lån	-204	-172	-2 452	-575	-1 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275	124	-76	1 267	1 595
Periodens kassaflöde	-3	-22	31	-23	-33
Likvida medel vid periodens början	41	39	7	40	40
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	38	17	38	17	7

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde inga fastigheter per 30 september 2017 utan hanterar aktie- marknadsrelaterade frågor och koncern- gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning,

projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -40 mkr (228) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 56 mkr (49).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 925 mkr (3 114). Likvida medel uppgick till 0 mkr (12). Eget kapital uppgick till 962 mkr (1 275).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	56	49	70
Kostnad sålda tjänster	-33	-28	-40
Bruttoresultat	23	21	30
Central administration	-25	-23	-32
Rörelseresultat	-2	-2	-2
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	219	219
Räntetäkter och liknande resultatposter	23	66	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	-61	-55	-76
Resultat före skatt	-40	228	283
Skatt	0	0	-1
Periodens resultat	-40	228	282

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	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	489	489
Fordringar på koncernföretag	2 071	2 564	2 242
Uppskjuten skattefordran	30	31	30
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 922	3 416	3 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 923	3 417	3 094
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	2	22	8
Kassa och bank	0	28	12
Summa omsättningstillgångar	2	50	20
SUMMA TILLGÅNGAR	2 925	3 467	3 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	962	1 287	1 275
Räntebärande skulder	1 875	2 100	1 768
Ej räntebärande skulder	88	80	71
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 925	3 467	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 Klövern 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 Klövern uppgick per den 30 september 2017 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 15 procent av kapitalet i bolaget.

Redovisat värde uppgick till 1 648 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2016.

Corems andel av Klöverns resultat om 267 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet, emedan erhållen utdelning om 14 mkr har minskat bokfört värde. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs den 30 september 2017, uppgick till 1 507 mkr (1 325).

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

NOT 2 SKATT

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

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

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

1 220 mkr (1 491). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 269 mkr (310).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 178 mkr (55).

SKATT PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-1	-3	-17	-7	-18	-10
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-66	-78	-66	-78
Värdeförändringar derivat	-	-	-14	48	-14	48
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-43	-29	-43	-29
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	17	15	17	15
Totalt	-1	-3	-123	-51	-124	-54

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2017 Q3 jul-sep	2017 Q2 apr-jun	2017 Q1 jan-mar	2016 Q4 okt-dec	2016 Q3 jul-sep	2016 Q2 apr-jun	2016 Q1 jan-mar	2015 Q4 okt-dec
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	220	226	225	204	193	170	156	156
Övriga intäkter	3	0	3	1	1	15	0	0
Fastighetskostnader	-43	-43	-56	-53	-36	-36	-41	-38
Driftsöverskott	180	183	172	152	158	149	115	118
Förvaltningsresultat	95	97	93	70	78	79	49	49
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	74	86	107	73	70	57	114	85
Värdeförändringar fastigheter	40	88	19	200	198	61	39	98
Orealiserade värdeförändringar derivat	13	39	11	118	-12	-101	-106	73
Resultat efter skatt	173	265	200	413	309	97	96	269
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	11 043	11 168	10 862	10 667	10 001	9 517	7 925	7 776
Överskottsgrad, %	81	81	76	74	81	81	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	91	92	91	92	91	92
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	11,0	9,4	14,1	15,7	10,4	11,0	12,7
Avkastning på eget kapital, %	17,4	27,0	21,2	47,2	38,7	12,6	12,6	37,4
Justerad soliditet, %	36	35	36	35	35	33	38	37
Belåningsgrad, %	56	59	59	58	56	57	52	51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109	116	111	140	22	220	29	66
Aktierelaterade								
EPRA NAV per stamaktie, kr	54,03	51,61	51,27	46,90	41,11	36,41	35,98	33,50
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,31	3,60	2,67	5,65	4,13	1,10	1,08	3,44
Aktiekurs, stamaktie, vid periodens slut, kr	50,75	42,20	37,90	37,00	34,10	30,00	28,50	28,50
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,36	1,43	1,36	1,75	0,06	2,81	0,17	0,67

NYCKELTAL

	2017 3 mån jul-sep	2016 3 mån jul-sep	2017 9 mån jan-sep	2016 9 mån jan-sep	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 043	10 001	11 043	10 001	10 667	7 776
Direktavkastningskrav värdering, %	6,6	6,9	6,6	6,9	6,7	7,1
Hysesvärde, mkr	970	879	970	879	917	696
Uthyrbar area, kvm	1 314 262	1 219 409	1 314 262	1 219 409	1 260 173	1 016 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	91	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	87	88	87	88	89	88
Överskottsgrad, %	81	81	79	79	77	77
Antal fastigheter, st	167	162	167	162	165	133
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	8,9	15,7	9,9	12,4	12,9	11,4
Avkastning på eget kapital, %	17,4	38,7	22,1	21,1	27,4	29,9
Justerad soliditet, %	36	35	36	35	35	37
Soliditet, %	32	29	32	29	30	32
Nettoskuldsättning, mkr	7 679	7 097	7 679	7 097	7 522	5 620
Belåningsgrad, %	56	56	56	56	58	51
Belåningsgrad fastigheter, %	53	52	53	52	54	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,0	2,9	2,9	2,8	2,7
Genomsnittlig ränta, %	3,69	3,80	3,69	3,80	3,70	4,01
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,5	3,3	3,5	3,2	4,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,7	2,8	2,7	2,8	2,8	3,2
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	2,31	4,13	8,58	6,24	11,76	10,00
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,50	7,50	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	54,03	41,11	54,03	41,11	46,90	33,50
Eget kapital per stamaktie, kr	43,96	31,51	43,96	31,51	38,77	28,05
Eget kapital per preferensaktie, kr	154,00	154,50	154,00	154,50	142,00	144,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,36	0,06	4,15	3,03	4,73	3,70
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,04	-0,32	0,46	-0,32	-0,46	-0,11
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	1,75	1,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ¹	50,75	34,10	50,75	34,10	37,00	28,50
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	154,00	154,50	154,00	154,50	142,00	144,00
Antal utestående stamaktier, st ²	66 613 505	70 201 155	66 613 505	70 201 155	68 316 155	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	67 204 462	70 364 198	68 021 041	71 728 307	71 654 159	73 391 461
Antal utestående preferensaktier, st ²	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	7 200 000	6 611 319

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

För definitioner av nyckeltal, se sida 17.

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: Fastigheter och fastighetsvärdering, Hållbart företagande, Noterade innehav, Skatt och Finansiering. En utförlig beskrivning av samtliga möjligheter och risker samt hur Corem valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2016. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av möjligheter och risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen 2016.

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 0,8 mkr (1,1) för perioden. Corem har även entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av nya anläggningar i Västerås och Helsingborg. Projektet i Västerås avslutades i mars 2017 och projektet i Helsingborg startades i juni 2017. Transaktionerna med LC uppgick under perioden till 104,5 mkr (127,3). I juli 2017 tecknades ett nytt entreprenadavtal med Wästbygg AB avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Transaktionerna med Wästbygg AB uppgick under perioden till 9,3 mkr (0,0). LC och Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

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

Corem genomför en bytesaffär med Klöverm som innebär förvärv av tre fastigheter och tomträtten till en fastighet i Stockholm, samt försäljning av tre fastigheter i Norrköping och tomträtten till en fastighet i Stockholm. Affären är villkorad av extra bolagsstämma, på grund av Klöverns närståendeställning till Corem.

Avtal om förvärv av fastigheten Flahult 80:9 på 12 000 kvm söder om Jönköping har tecknats. Tillträde sker vid fastighetens färdigställande, beräknat till mars 2018 med Dagab som hyresgäst. Affären är villkorad av extra bolagsstämma, på grund av säljarens, LC Development Fastigheter AB, närståendeställning till Corems huvudägare.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Extra bolagsstämma äger rum kl 10:00 den 10 november 2017, hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm. Kallelse, liksom förutsättningar för anmälan till stämman, offentliggjordes 11 oktober och har publicerats på Corems hemsida samt i Post & Inrikes tidningar. Övriga handlingar finns tillgängliga på bolagets hemsida. Av kallelsen framgår vilka ärenden som ska behandlas av stämman.

Stockholm den 23 oktober 2017,
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Corem Property Group AB (publ) org.nr 556463-9440

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB (publ) per den 30 september 2017 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 23 oktober 2017
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på hemsidan, www.corem.se/sv/definitioner.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA

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

EPRA NAV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerad soliditet

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

Jämförbart bestånd

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskultsättning

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet

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

Triple netavtal

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

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

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

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2017

Börsvärde	4,6 mdkr
Antal stamaktier	68 316 155
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	4 893
Stängningskurs, stamaktie	50,75 kr
Stängningskurs, preferensaktie	154,00 kr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
ISIN, Stamaktie	SE0002257402
ISIN, Preferensaktie	SE0003208792

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

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

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

Corem har totalt 7 200 000 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en 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.

Corem har i kvartalet återköpt 1 702 650 stamaktier till en summa av 80 mkr, vilket innebar en genomsnittskurs om 47,13 kr. För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

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

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

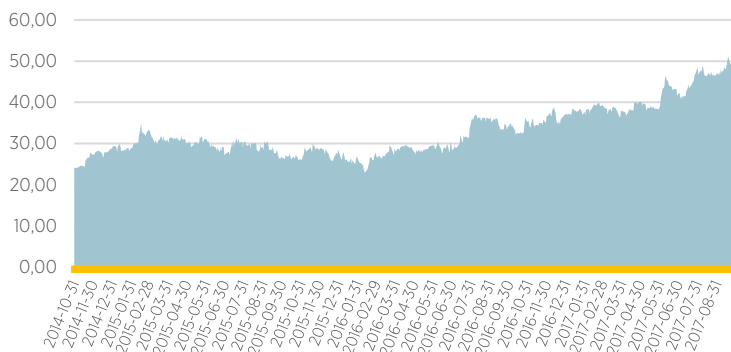
² Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma, istället för att visa bakomliggande ägare. Då detta väsentligt påverkar bilden av Corems majoritetsägande har ovanstående tabell justerats genom att kontakt tagits med respektive aktieägare, för att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt.

NYTT AKTIESLAG SAMT FONDEMISSION

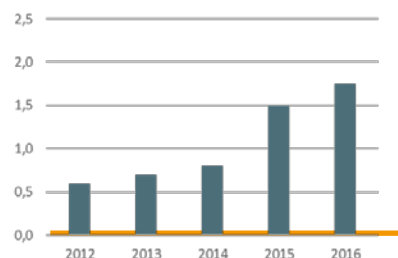
Bolagets styrelse föreslår extra bolagsstämma att inrätta ett nytt aktieslag, stamaktie av serie B, samt efterföljande fondemission. Befintliga stamaktier kommer att benämnas stamaktier av serie A.

Därefter kommer en fondemission ske till befintliga stamaktieägare där samtliga stamaktieägare får tio stamaktier av serie B för varje innehavd stamaktie av serie A.

KURSVUTVECKLING COREM STAMAKTIE



UTDELNING PER STAMAKTIE



VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

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



FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

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

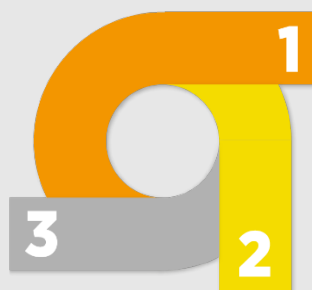
Vi satsar på egen förvaltning och har en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall. Coremkoncernens huvudkontor är beläget i Stockholm. Per den 30 september 2017 hade Corem totalt 52 (45) anställda, varav 18 kvinnor (12) och 34 män (33).

› AFFÄRSIDÉ, AFFÄRSMODELL OCH STRATEGIER

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

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

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



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.

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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



HÅLLBARHETSSTRATEGI

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



AFFÄRSSTRATEGI

Genom långsiktigt engagemang optimera och förädla fastighetsbeståndet.



FÖRVALTNINGSSTRATEGI

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



INVESTERINGSSTRATEGI

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

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Extra bolagsstämma	10 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	19 februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	27 april 2018
Årsstämma 2018	27 april 2018

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTDELNINGAR AVSEENDE FÖRESLAGNA UTDELNINGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 december 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 december 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2018
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2018

KONTAKTPERSONER:

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

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

Denna information är sådan information som Corem är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2017 kl. 08:00.

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



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