

KVARTAL FYRA

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2017

VEDDESTA 2:79, REGION STOCKHOLM

RÄKENSKAPSÅRET JANUARI-DECEMBER 2017

- Intäkterna ökade med 22 procent och uppgick till 900 mkr (740).
- Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 701 mkr (574).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 364 mkr (276).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 347 mkr (498) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 62 mkr (-101).
- Resultat efter skatt uppgick till 937 mkr (915), motsvarande 2,33 kr per stamaktie (2,14).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 11 539 mkr (10 667).
- Under året har elva fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 619 mkr och sju fastigheter samt del av en fastighet har avyttrats till ett fastighetsvärde om 457 mkr. Investeringar om 340 mkr har gjorts i ny-, till- och ombyggnationer.
- Ett nytt aktieslag, stamaktie av serie B, inrättades den 13 december 2017 i enlighet med beslut på extra bolagsstämma i november 2017.
- Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,40 kronor (0,32) per stamaktie av serie A och serie B, samt 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie, att betalas ut med 5,00 kronor (5,00) per kvartal.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Under januari 2018 genomfördes en sammanläggning av aktier, en så kallad omvänd split där två aktier slagits samman till en, i enlighet med stämmobeslut på extra bolagsstämma i november 2017.
- Förvärv av fastigheten Öskaret 16 i Jönköping, om cirka 8 500 kvm uthyrbar area och till ett underliggande fastighetsvärde om 45 mkr.

900

+ 22%

INTÄKTER, MKR

364

+32%

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

11 539

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

4,6

BÖRSVÄRDE,
MKR

	2017	2016	2017	2016
	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter, mkr	222	204	893	723
Övriga intäkter, mkr	1	1	7	17
Driftsöverskott, mkr	166	152	701	574
Förvaltningsresultat, mkr	79	70	364	276
Resultat efter skatt, mkr	299	413	937	915
Resultat per stamaktie, kr ¹	0,77	1,03	2,33	2,14
EPRA NAV per stamaktie, kr ¹	10,83	8,53	10,83	8,53
Överskottsgrad, %	74	74	78	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	90	92
Justerad soliditet, %	37	35	37	35

¹ Antal aktier har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som genomförts under januari 2018
För definitioner av nyckeltal, se sida 17

REKORDRESULTAT FÖR COREM



VIKTIGA HÄNDELSE

- Förvärv av fastigheten Flahult 80:9 om 12 000 kvm i Jönköping med Dagab som hyresgäst. Tillträds vid färdigställande under kvartal 1 2018.
- Förvärv av sex fastigheter i Stockholmsområdet, varav fyra i Bredden, Sollentuna
- Avyttring av en tomträtt i Stockholm samt tre fastigheter i Norrköping varvid Corem lämnar orten.
- 10-årigt grönt hyresavtal tecknat med hisstillverkaren Aritco avseende 16 500 kvm i fastigheten Veddesta 2:79 i Järfälla.
- 10-årigt hyresavtal tecknat med K-rauta på fastigheten Backa 96:2 i Göteborg, där Corem utvecklar ett handelsområde för yrkesbutiker som färdigutbyggt beräknas innehålla närmare 20 000 kvm yrkeshandel.

Corem firar 10 år och har ett rekordresultat för 2017! Vårt förvaltningsresultat för 2017 utvecklades starkt och ökade med 32 procent samtidigt som fortsatt positiva värdeförändringar bidrog till ett mycket starkt resultat före skatt om 1 119 mkr vilket är en ökning med 10 procent. Vår affärsmodell bygger fortsatt på strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet som skapar värde genom att alltid ha hyresgästen i fokus.

2017 har varit ett intensivt år med satsning på uthyrning, effektivisering och egen projektutveckling. Ett redan i grunden stabilt driftsöverskott har stärkts ytterligare av förvärv gjorda i år och föregående år, färdigställda nybyggnadsprojekt samt ett antal större uthyrningar som fått effekt under 2017. Detta ger sammantaget en ökning av både intäkter och driftsöverskott med 22 procent jämfört med föregående år.

Vårt jämförbara bestånd av fastigheter visar fortsatt stabila positiva siffror med ökade hyresintäkter och ett ökat driftsöverskott om 4 procent. Uthyrningsgraden ligger kvar på 90 procent och har påverkats av förtidsinlösta hyresgarantier under första halvåret samt förvärvade vakanser under det sista kvartalet.

Vårt kundfokus är framgångsrikt och vår orderbok, dvs vår nettouthyrning, är positiv. Vi har under året omförhandlat och hyrt ut totalt 187 000 kvm där antalet nya kunder står för 43 procent. Ett starkt kvitto på detta är att Corem i konkurrens med mäklare och fastighetsbolag tog hem titeln "Årets uthyrarteam" i Lokalguidens årliga tävling.

Med en fortsatt stark fastighetsmarknad kunde vi även under årets sista kvartal 2017 glädja oss åt stigande fastighetsvärden. De positiva värdeförändringarna uppgick totalt till 344 mkr. Under årets sista kvartal har vi ökat vår portfölj genom förvärv i Stockholm och Jönköping och under inledningen av 2018 har vi fortsatt med ett tilläggsförvärv i

Jönköping. Under året har vi vuxit både genom förvärv och färdigställande av nybyggnationer. Renodling och expansion i utvalda regioner kommer även fortsatt vara prioriterat.

Corems fastighetsutveckling har vuxit i omfattning under de senaste åren. Vi har under 2017 tecknat långa avtal för nybyggnadsprojekt om drygt 24 000 kvm. I vårt nya handelsområde på Ramnaslätt i Borås pågår nybyggnation för två yrkesbutiker och vi hoppas kunna starta nästa etapp inom en snar framtid. I Backadalen, Göteborg är K-rauta vår första hyresgäst i ett handelsområde som färdigt beräknas innehålla närmare 20 000 kvm.

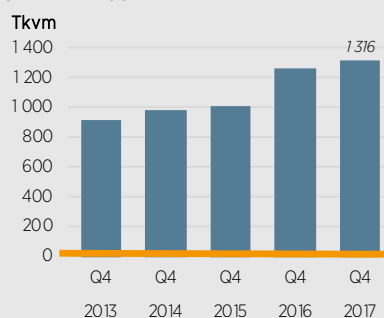
Vår finansiella styrka stärktes ytterligare under perioden. Den justerade soliditeten ökade till 37 procent för tolv månadersperioden vilket är en ökning med två procentenheter sedan föregående årsskifte. Samtidigt minskade belåningsgraden från 58 procent till 56 procent. Likaså ökade substansvärdet per aktie (EPRA NAV) med 27 procent till 10,83 kr.

Det råder brist på effektiva lagerlokaler i de bästa lägena i våra största städer och den starkt växande e-handeln ger stor efterfrågan på logistikfastigheter. Corems fokus på att bygga kluster i våra utvalda regioner, med närhet till effektiva transportstråk, gör att vi stärker vår position som ett renodlat lager- och logistikfastighetsbolag. Vi gynnas av den starka urbaniseringstrenden och tillväxten i Sveriges ekonomi. Vår gedigna portfölj med fastigheter har fortsatt stora möjligheter till framtida värdeskapande.

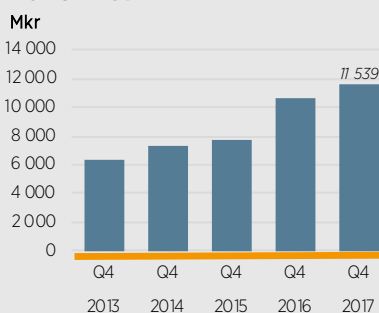
Jag vill tacka alla medarbetare för ett fantastiskt år och ser fram mot att under 2018 fortsätta skapa utrymme för att utveckla kundernas affär.

Stockholm 19 februari 2018
Eva Landén, VD

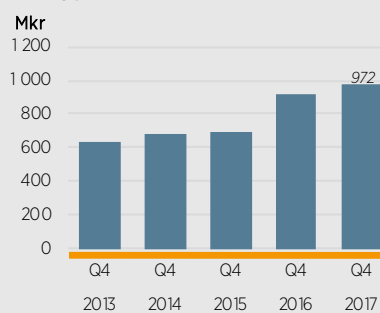
UTHYRINGSBAR AREA



FASTIGHETSVÄRDE



HYRESVÄRDE



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KONCERNEN

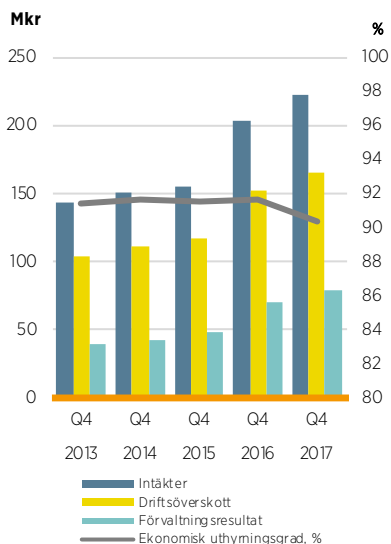
Mkr		2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Hysesintäkter		222	204	893	723
Övriga intäkter		1	1	7	17
Fastighetskostnader		-57	-53	-199	-166
Driftsöverskott		166	152	701	574
Central administration		-11	-9	-36	-32
Finansnetto		-76	-73	-301	-266
Förvaltningsresultat		79	70	364	276
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 1	79	73	346	314
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	Not 1	-	-	-	30
Realiserade värdeförändringar fastigheter		0	-1	3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		200	201	344	496
Orealiserade värdeförändringar derivat		-1	118	62	-101
Resultat före skatt		357	461	1119	1017
Skatt	Not 2	-58	-48	-182	-102
Periodens resultat		299	413	937	915
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser		4	-1	4	4
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		303	412	941	919
Antal aktier och resultat per aktie¹					
Resultat per stamaktie, kr ²		0,77	1,03	2,33	2,14
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		366 374 305	375 738 853	366 374 305	375 738 853
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		366 374 305	384 866 763	371 837 353	394 097 875
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för genomförd sammanläggning under januari 2018.

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KVARTALSJÄMFÖRELSE



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

RESULTAT

Driftsöverskottet ökade med 22 procent till 701 mkr (574). Överskottsgraden uppgick till 78 procent (77), en ökning med en procentenhet.

Förvaltningsresultatet uppgick till 364 mkr (276), en ökning med 32 procent. Driftsöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv, hyresgästernas nettoinflyttning, erhållna hyresgarantier, förtidslösen av hyra och en investeringsersättning.

Resultat före skatt uppgick till 1 119 mkr (1 017) och påverkades av positiva värdeförändringar fastigheter och derivat samt resultatandel från intresseföretag.

INTÄKTER

Intäkterna för året uppgick till 900 mkr (740) en ökning med 22 procent, varav årets hyresintäkter ökade med 24 procent till 893 mkr (723). Den positiva förändringen kan främst hänföras till nettoförvärv, inflyttningar avseende uthyrningar gjorda under 2017 och därutöver förtidslösen av hyresgarantier om 13 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Uthyrningsgraden har gått ned beroende på förtidslösen av hyresgarantier. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (6).

Övriga intäkter uppgick till 7 mkr (17) och består till hälften av en investeringsersättning och resterande utgörs av en förtidslösen av hyra.

KOSTNADER

Fastighetskostnader uppgick 2017 till 199 mkr (166). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till nettoförvärv. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 36 mkr (32) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner. Ökningen relaterar till ökade kostnader till följd av verksamhetens ökade volym. Fjärde kvartalet har kostnaderna ökat hänförligt till inrättandet av nytt aktieslag, stamaktie serie B.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -301 mkr (-266) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,65 procent (3,70). För ytterligare information se sid 10.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 346 mkr (314) från aktieinnehav i det noterade bolaget Klöver AB (publ). För ytterligare information se sid 13.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

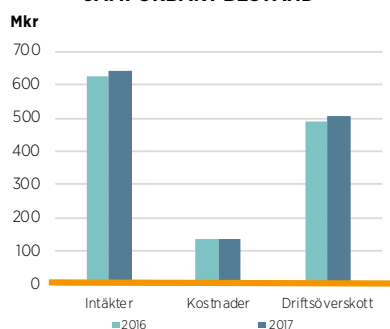
Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 347 mkr (498), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 344 mkr (496) och realiserade värdeförändringar till 3 (2). Investeringar, sänkta direktavkastningskrav och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt. För ytterligare information se sid 7.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 62 mkr (-101).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -179 mkr (-105) samt aktuell skatt till -3 mkr (3). För ytterligare information se sid 13.

JÄMFÖRBART BESTÅND



I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent medan kostnaderna var oförändrade. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 4 procent.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11 539	10 667
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 1 1 714	1 395
Övriga anläggningstillgångar	2	11
Summa anläggningstillgångar	13 255	12 073
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	64	38
Likvida medel ¹	34	7
Summa omsättningstillgångar	98	45
SUMMA TILLGÅNGAR	13 353	12 118
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 340	3 671
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	5 572	5 222
Uppskjuten skatteskuld	Not 2 230	55
Derivat	493	555
Övriga långfristiga skulder	4	4
Summa långfristiga skulder	6 299	5 836
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	2 391	2 307
Övriga kortfristiga skulder	323	304
Summa kortfristiga skulder	2 714	2 611
Summa skulder	9 013	8 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 353	12 118

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2017 till 318 mkr (395).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Ingående eget kapital	3 671	3 011
Periodens totalresultat	941	919
Utdelning till stamaktieägare ¹	-120	-110
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-72
Återköp av egna aktier	-80	-166
Nyemission	0	89
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 340	3 671

¹ Varav 0,32 kr per aktie 2017 samt 0,27 kr per aktie 2016

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

FASTIGHETSBESTÄNDET

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2017 till 11 539 mkr. Fastighetsbeståndet bestod av 169 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 316 233 kvm. Operativt är verksamheten indelad 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–december 2017, med samma period 2016 som jämförelsetal.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under året investerat 340 mkr (385) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

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

I december signerades ett hyresavtal med K-rauta, som blir första hyresgäst i ett nytt yrkeshandelsområde på fastigheten Backa 96:2 i Göteborg. Projektering av fastigheten pågår.

I fastigheten Nyhagshuset 5, Helsingborg har en logistikanläggning om 13 000 kvm uppförts. Seafriigo Nordic kommer flytta in i februari 2018 på ett 15-årigt hyresavtal.

I Rådmanen 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.

I Västerås har ett större om- och tillbyggnadsprojekt för fastigheten Friledningen 11 med Bilia som hyresgäst påbörjats och beräknas vara klar under det tredje kvartalet 2018.

För vidare information om Corems projektutveckling se Corems Årsredovisning 2016.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under helårsperioden förvärvat 11 fastigheter om totalt 66 402 kvm uthyrbar area och ett fastighetsvärde om 619 mkr. Sju fastigheter samt del av en fastighet har avyttrats, till ett fastighetsvärde om 457 mkr.

Transaktioner under kvartal 1

Fyllinge 20:403 i Halmstad, Flahult 21:14 i Jönköping och Stigglädret 11 i Malmö förvärvades under kvartal 1. Fastigheterna har en uthyrbar area om 24 445 kvm och är fullt uthyrda.

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

Transaktioner under kvartal 2

Nyhagshuset 5 i Helsingborg, som är en projektfastighet med en logistikanläggning under uppförande förvärvades i juni.

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 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 4

Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheterna Kallhäll 9:36, Revisorn 3 och Ringpärmen 6 i Bredden samt tomträten till fastigheten Konsumenten 3 i Älvsjö, Stockholm, i en bytesaffär med Klövern. Fastigheterna Stålet 3, Bronsen 2 och Slakthuset 14 i Norrköping samt Singeln 13 i Vinsta, Stockholm avyttrades.

Under kvartalet förvärvades även fastigheterna Rotorn 2 och Revisorn 1 i området Bredden, Sollentuna, där Corem sedan tidigare har ett samlat större bestånd.

66 402

FÖRVÄRVAD UTHYRBAR AREA, KVM

41 751

AVYTTRAD UTHYRBAR AREA, KVM

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 11 539 mkr (10 667) per den 31 december 2017. Investeringar, sänkta direktavkastningskrav och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet var per 31 december 2017 6,57 procent (6,71). Föregående kvartal uppgick genomsnittligt direktavkastningskrav till 6,65.

Värdeförändringar fastigheter uppgick för helåret 2017 till 347 (498), varav 344 mkr (496) realiserade. 60 procent av värdeförändringen var hänförlig till förändring i direktavkastningskrav och 40 procent till öknings i driftnetto.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartal fyra har fastigheter motsvarande 36 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Under 2017 har 97 procent av fastigheterna externvärderats. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut.

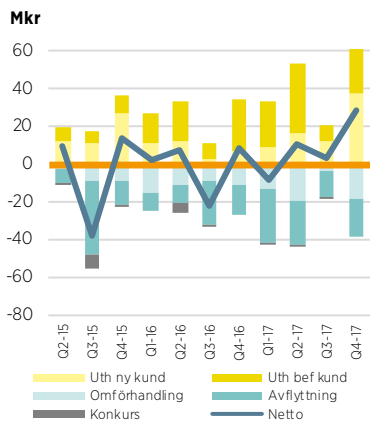
Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2016 för mer information.

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	11	66 402	619	2 186
Ny-, till- och ombyggnation	-	31 409	340	385
Avyttringar	-7	-41 751	-438	-189
Värdeförändringar	-	-	344	496
Valutaomräkningar	-	-	7	13
Totalt per 31 december	169	1 316 233	11 539	10 667

FASTIGHETSBESTÄNDET

NETTOUTHYRNING



Corems kontrakterade hyra per 31 december 2017 uppgick till 878 mkr (841) och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 972 mkr (917). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Corems intäktbas är väl diversifierad med 716 unika hyresgäster. De tre största står tillsammans för cirka 13 procent (13) av de totala hyresintäkterna. Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,3 år (4,4).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 33 mkr. Uthyrningarna under perioden uppgick till 174 mkr, där 43 procent avsåg nya hyresgäster. Periodens uppsägningar om totalt 141 mkr består till 39 procent av uppsägning för villkorsändring.

Inkluderat i periodens uppsägningar är förtidslösen av hyresgarantier med 13 mkr, vilka även påverkat den ytmässiga vakansgraden med -2 procentenheter.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

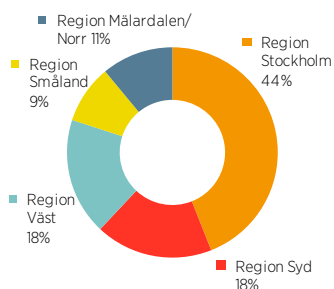
Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärv				
1	Flahult 21:14	Jönköping	Lager/Industri	3 650
1	Stiggläddret 11	Malmö	Lager/Industri	6 215
1	Fyllinge 20:403	Halmstad	Lager/Industri	14 580
2	Nyhagshuset 5	Helsingborg	Lager/Industri	-
2	Kärna 91:1	Göteborg	Lager/Industri	13 050
4	Källhäll 9:36	Stockholm	Lager/Industri	5 150
4	Revisorn 3	Stockholm	Lager/Industri	1 138
4	Ringpärmen 6	Stockholm	Lager/Industri	7 702
4	Konsumenten 3	Stockholm	Lager/Industri	10 219
4	Rotorn 2	Stockholm	Lager/Industri	1 564
4	Revisorn 1	Stockholm	Lager/Industri	3 134

Totalt 66 402

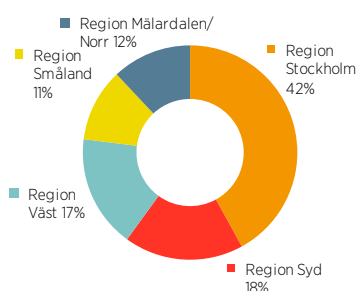
Kv	Fastighet	Stad	Fastighetskategori	Uthyrbar area, kvm
Avyttringar				
1	Förrådet 19	Stockholm	Lager/Industri	985
1	Domnarvet 10	Stockholm	Kontor/Lager	3 716
2	Skallsjö 3:8	Göteborg	Lager/Industri	10 014
3	Vipemöllan 38 (del av)	Lund	Mark	0
4	Stålet 3	Norrköping	Lager/Industri	10 429
4	Bronsen 2	Norrköping	Lager/Industri	10 331
4	Slakthuset 14	Norrköping	Lager/Industri	2 423
4	Singeln 13	Stockholm	Lager/Industri	3 853

Totalt 41 751

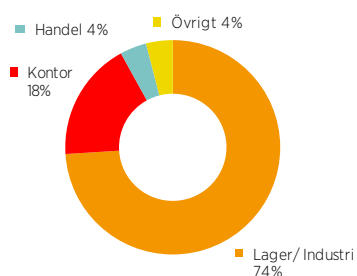
VERKLIGT VÄRDE, MKR



HYRESVÄRDE, MKR



FASTIGHETSTYP, AREA



DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Efter ett något avvaktande tredje kvartal tog affärerna fart under slutet av året. Volymen genomförda affärer under årets sista kvartal landade på cirka 49 mdr, varav cirka hälften genomfördes under december. Jämfört med rekordåret 2016 var omsättningen under fjärde kvartalet och helåret lägre, men jämfört med 2015 var transaktionsvolymen något högre. För helåret blev omsättningen cirka 150 mdr. Även om intresset för rena bostadsutvecklingsprojekt tydligt minskat, var ändå bostäder det lokalslag som tilldrog sig störst intresse under 2017 med cirka 25 procent av den totala omsättningen. Andelen kontorsfastigheter som omsattes var rekordlåg, sannolikt mer en konsekvens av minskat

utbud än av bristande efterfrågan. Omsättningen inom lager/logistik-området motsvarar cirka 13 procent vilket är högre jämfört med de senaste åren. Trots generell minskade volymer jämfört med 2016 är förutsättningarna och intresset för fortsatt investering på den svenska fastighetsmarknaden goda. Efter en period med ganska oförändrad prisbild, har det relativt låga utbudet av logistikfastigheter, i kombination med ökad konkurrens, åter satt press på avkastningskraven. Under det fjärde kvartalet har det inneburit försiktigt sänkta avkastningskrav och generella yieldhöjningar på marknaden har sannolikt skjutits än längre 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-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	373	324	-91	-82	282	242	76	75
Syd	169	104	-36	-21	133	83	78	80
Väst	147	118	-26	-19	121	99	82	84
Småland	97	84	-24	-25	73	59	75	71
Mälardalen/Norr	114	110	-22	-19	92	91	82	83
Totalt	900	740	-199	-166	701	574	78	77

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	5 087	4 574	416 646	396 293	413	387	90	94
Syd	2 052	1 987	269 463	248 668	171	161	92	94
Väst	2 036	1 804	215 974	212 943	160	153	91	91
Småland	1 085	1 009	186 497	182 847	110	103	91	87
Mälardalen/Norr	1 279	1 293	227 653	219 422	118	113	88	86
Totalt	11 539	10 667	1 316 233	1 260 173	972	917	90	92

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Stockholm	267 667	254 071	108 746	102 318	14 893	15 287	25 340	24 617
Syd	217 151	197 596	33 570	32 330	8 000	8 000	10 742	10 742
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	170 081	157 208	36 898	40 233	11 631	12 267	9 043	9 714
Totalt	971 647	919 381	236 585	231 512	47 679	48 709	60 322	60 571
Andel, %	74	73	18	18	4	4	4	5

	Antal fastigheter, st ¹		Vakans, kvm		Kontrakterad hyra ² , mkr			
	2017	2016	2017	2016	2017	2016		
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec		
Stockholm			72	69	51 789	30 080	371	363
Syd			32	28	22 989	15 201	158	152
Väst			23	23	24 189	23 741	145	139
Småland			26	26	22 438	29 819	100	90
Mälardalen/Norr			16	19	31 045	36 287	104	97
Totalt			169	165	152 450	135 128	878	841

¹ Fastighetsreglering har skett inom region Syd och region Småland

² Avser hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2017 respektive 31 december 2016

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 DECEMBER 2017

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

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2017 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 7 990 mkr (7 557). Utöver det finns aktiverade upplåningskostnader om 27 mkr (28). Bolagets nettoskuldssättning uppgick till 7 929 mkr (7 522).

Under kvartal 4 har Corem nettoupplånat 240 mkr. Under januari–december 2017 har 418 mkr nettoupplånats i form av nya krediter och nyttjande av befintliga kreditfacilitetsramar. Under perioden omförhandlade och förlängda krediter och kreditramar uppgår till 2 343 mkr.

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 7 990 mkr (7 557) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 96 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,5 år (2,8).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 54 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 3,0 år (3,2) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,65 procent (3,70). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle lämna Corems genomsnittliga upplåningsränta i princip oförändrad. Detta då vissa kreditavtal har räntegolv samt att viss del av räntebärande skulder är räntesäkrade med swappar.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 961 mkr (3 285) med förfall mellan 2018 och 2031. Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -493 mkr (-555). Orealiserad värdeförändring på derivaten uppgår i kvartalet till -1 mkr och för januari–december 2017 till 62 mkr (-101).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 340 mkr (3 671), vilket motsvarar 8,86 kr (7,05) per stamaktie, 304,00 kr (284,00) per preferensaktie samt EPRA NAV 10,83 kr (8,53) per stamaktie.

Per den 31 december 2017 uppgick den justerade soliditeten till 37 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 ökade med 7 procent under året till 440 mkr (411). Utdelning från intressebolag uppgår till 28 mkr (58). Minskningen i utdelning beror på minskat innehav av aktier i Klövern samt att Klövern ändrat utdelningsprincip 2017 och ger utdelning fyra gånger per år i stället för som tidigare en gång per år. Kassaflödet från den löpande verksamheten motsvarar 0,99 kr per stamaktie (0,86) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier.

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -559 mkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 146 mkr, jämfört med -2 039 och 1 595 under motsvarande period föregående år.

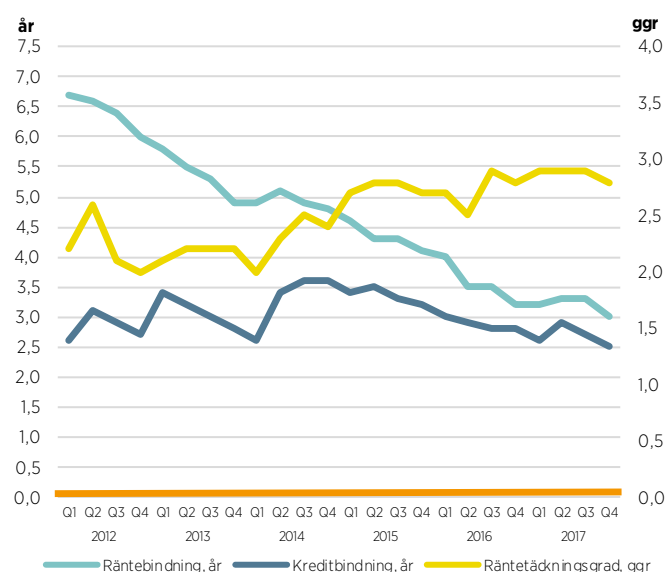
Disponibel likviditet per 31 december 2017 uppgick till 318 mkr (395). Därav utgör likvida medel 34 mkr (7), vilket motsvarar 0,09 kr per stamaktie (0,02), samt outnyttjade krediter om 284 mkr (388).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 644	3,71	46		
2018	360	3,11	4	2 404 ¹	30
2019	1 361	1,21	17	2 839 ¹	36
2020	34	2,17	1	2 273 ¹	28
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	534	4,15	6	280	3
2024	457	5,00	6	57	1
2025	400	4,00	5	-	-
2026	700	5,50	9	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028-	500	5,62	6	137	2
Totalt	7 990	3,65	100	7 990	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 RÄNTE-TÄCKNINGSGRAD



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	166	152	701	574
Central administration	-11	-9	-36	-32
Avskrivningar	1	0	1	0
Erhållen ränta, utdelningar mm	14	0	28	58
Erlagd ränta	-79	-70	-293	-254
Betald inkomstskatt	-2	3	-3	0
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	89	76	398	346
Förändring av kortfristiga fordringar	11	59	23	2
Förändring av kortfristiga skulder	4	5	19	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104	140	440	411
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-134	-142	-340	-385
Förvärv av fastigheter	-299	-421	-619	-2 186
Avyttring av fastigheter	145	95	442	191
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	0	1
Förändring övriga anläggningstillgångar	-42	-10	-42	340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-330	-478	-559	-2 039
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-18	-192	-179
Återköp egna aktier	-	-66	-80	-166
Nyemission	0	-	0	89
Upptagna lån	364	981	2 994	2 995
Amorterade lån	-124	-569	-2 576	-1 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	222	328	146	1 595
Periodens kassaflöde	-4	-10	27	-33
Likvida medel vid periodens början	38	17	7	40
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	34	7	34	7

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde inga fastigheter per 31 december 2017 utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 826 mkr (282) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 80 mkr (70). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar bland annat utdelning från dotterbolag om 800 mkr (-).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 852 mkr (3 114). Likvida medel uppgick till 7 mkr (12). Eget kapital uppgick till 1 829 mkr (1 275).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	80	70
Kostnad sålda tjänster	-45	-40
Bruttoresultat	35	30
Central administration	-36	-32
Rörelseresultat	-1	-2
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	219
Ränteintäkter och liknande resultatposter	909	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	-82	-76
Resultat före skatt	826	283
Skatt	0	-1
Periodens resultat	826	282

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	332	332
Andelar i intresseföretag	489	489
Fordringar på koncernföretag	2 989	2 242
Uppskjuten skattefordran	30	30
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 840	3 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 841	3 094
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	4	8
Kassa och bank	7	12
Summa omsättningstillgångar	11	20
SUMMA TILLGÅNGAR	3 852	3 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 829	1 275
Räntebärande skulder	1 958	1 768
Ej räntebärande skulder	65	71
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 852	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.

Nya redovisningsstandarder som träder i kraft 2018 och 2019

International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nya standarder, IFRS 15, Intäkter, och

IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka tillämpas från 1 januari 2018. Införandet av standarderna kommer inte att ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna och har inte påverkat ingångsbalanserna för 2018.

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Corem har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Corem äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Hyresavtalen omfattar i allt väsentligt

endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

IFRS 9 inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Corems kreditförluster är små, varför övergången inte bedöms få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasingavtal Standarden ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. De innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd bedöms förändringen inte påverka redovisningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal, vilket kommer få en mindre effekt på den finansiella rapporteringen.

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 31 december 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 1 714 mkr att jämföra med 1 395 mkr per den 31 december 2016. Corems andel av Klöverns resultat om 346 mkr har ökat det

bokförda värdet på innehavet, emedan erhållen utdelning om cirka 28 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 31 december 2017, uppgick till 1 490 mkr (1 325).

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec
Resultat				
Intäkter, mkr	768	738	3 029	2 876
Driftsöverskott, mkr	453	452	2 006	1 891
Förvaltningsresultat, mkr	262	262	1 263	1 180
Resultat före skatt, mkr	801	655	3 211	2 756
Periodens resultat, mkr	605	565	2 611	2 259
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	59	61	66	66
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	89	89
Belåningsgrad, %	58	60	58	60
Justerad soliditet, %	38,5	36,7	38,5	36,7
Antal fastigheter, st	405	431	405	431
Verkligt värde fastigheter, mkr	42 961	39 234	42 961	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 betalad 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 som 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

1 275 mkr (1 491). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 280 mkr (310).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 230 mkr (55).

SKATT PER DEN 31 DECEMBER 2017

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	-3	3	-9	2	-12	5
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-101	-124	-101	-124
Värdeförändringar derivat	-	-	-14	22	-14	22
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-72	-51	-72	-51
Omvärdering underskottsavdrag m.m.	-	-	17	46	17	46
Totalt	-3	3	-179	-105	-182	-102

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2017 Q4 okt-dec	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
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	222	220	226	225	204	193	170	156
Övriga intäkter	1	3	0	3	1	1	15	0
Fastighetskostnader	-57	-43	-43	-56	-53	-36	-36	-41
Driftsöverskott	166	180	183	172	152	158	149	115
Förvaltningsresultat	79	95	97	93	70	78	79	49
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	79	74	86	107	73	70	57	114
Värdeförändringar fastigheter	200	40	88	19	200	198	61	39
Orealiserade värdeförändringar derivat	-1	13	39	11	118	-12	-101	-106
Resultat efter skatt	299	173	265	200	413	309	97	96
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	11 539	11 043	11 168	10 862	10 667	10 001	9 517	7 925
Överskottsgrad, %	74	81	81	76	74	81	81	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	91	92	91	92	91
Avkastning på totalt kapital, %	13,3	8,9	11,0	9,4	14,1	15,7	10,4	11,0
Avkastning på eget kapital, %	28,5	17,4	27,0	21,2	47,2	38,7	12,6	12,6
Justerad soliditet, %	37	36	35	36	35	35	33	38
Belåningsgrad, %	56	56	59	59	58	56	57	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104	109	116	111	140	22	220	29
Aktierelaterade¹								
EPRA NAV per stamaktie, kr	10,83	9,82	9,38	9,32	8,53	7,47	6,62	6,54
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,77	0,42	0,65	0,49	1,03	0,75	0,20	0,20
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	10,10	9,23	7,67	6,89	6,73	6,20	5,45	5,18
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	9,26	-	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,23	0,25	0,26	0,25	0,32	0,01	0,51	0,03

¹ Justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för sammanläggning genomförd under januari 2018.

NYCKELTAL

	2017 3 mån okt-dec	2016 3 mån okt-dec	2017 12 mån jan-dec	2016 12 mån jan-dec	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	11 539	10 667	11 539	10 667	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,6	6,7	6,6	6,7	7,1	7,4
Hyresvärde, mkr	972	917	972	917	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 316 233	1 260 173	1 316 233	1 260 173	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	90	92	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	88	89	88	89	88	87
Överskottsgrad, %	74	74	78	77	77	77
Antal fastigheter, st	169	165	169	165	133	131
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	13,3	14,1	10,7	12,9	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	28,5	47,2	23,4	27,4	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	37	35	37	35	37	32
Soliditet, %	32	30	32	30	32	27
Nettoskulsättning, mkr	7 929	7 522	7 929	7 522	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	56	58	56	58	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	52	54	52	54	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,8	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,65	3,70	3,65	3,70	4,01	4,32
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,2	3,0	3,2	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,5	2,8	2,5	2,8	3,2	3,6
Aktierelaterade¹						
Resultat per stamaktie, kr	0,77	1,03	2,33	2,14	1,82	0,11
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00	20,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	10,83	8,53	10,83	8,53	6,09	3,81
Eget kapital per stamaktie, kr	8,86	7,05	8,86	7,05	5,10	2,79
Eget kapital per preferensaktie, kr	304,00	284,00	304,00	284,00	288,00	368,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,23	0,32	0,99	0,86	0,67	0,11
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,01	-0,02	0,07	-0,08	-0,02	-0,20
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,40	0,32	0,27	0,15
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Börskurs per stamaktie A, kr ²	10,10	6,73	10,10	6,73	5,18	5,22
Börskurs per stamaktie B, kr ²	9,26	-	9,26	-	-	-
Börskurs per preferensaktie, kr ²	304,00	284,00	304,00	284,00	288,00	368,00
Antal utestående stamaktier, st ³	366 374 305	375 738 853	366 374 305	375 738 853	403 653 036	403 764 136
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³	366 374 305	384 866 763	371 837 353	394 097 875	403 655 896	414 331 308
Antal utestående preferensaktier, st ³	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 305 660	3 305 660

¹ Justerat för den fondemission som genomfördes under det fjärde kvartalet 2017 samt för sammanläggning genomförd under januari 2018.

² Vid periodens utgång.

³ Exklusive återköpta aktier.

⁴ För 2017 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 snörojning 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 0,9 mkr (1,6) för perioden.

Corem har entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC), som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, avseende uppförande av nya anläggningar i Västerås och Helsingborg. Projektet i Västerås avslutades i mars 2017 och projektet i Helsingborg startades i juni 2017.

Transaktioner avseende pågående entreprenader med LC uppgick under perioden till 148,7 mkr (162,3). Under perioden har Corem även avtalat med LC om förvärv av fastigheten Flahult 80:9, där en logistikanläggning om cirka 12 000 kvm uppförs med Dagab Inköp & Logistik AB som hyresgäst. Förvärvet görs som bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 126 mkr, vilket kan justeras mot bakgrund av eventuella ändringsarbeten enligt hyresavtalet. Tillträde sker vid fastighetens färdigställande, beräknat till mars 2018. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

Ett entreprenadavtal tecknades i juni med Wästbygg AB, som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult, avseende uppförande av en ny anläggning i Borås. Transaktionerna med Wästbygg AB uppgick under perioden till 42,6 mkr (0,0).

Corem har under kvartal 4 genomfört en fastighetsaffär med Klövern som innebar förvärv av tre fastigheter och tomträtten till en fastighet i Stockholmsområdet, samt försäljning av tre fastigheter i Norrköping och tomträtten till en fastighet i Stockholm. De förvärvade fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om 24 200 kvm och de avyttrade fastigheterna en uthyrbar area omfattande 27 300 kvm. Transaktionerna gjordes som bolagsaffärer, där det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgick till cirka 238 mkr och för de avyttrade fastigheterna till cirka 152 mkr. Mellanskillnaden i bytesaffären regleras kontant. Tillträde respektive frånträde har skett den 1 december 2017. Beslut om förvärvet togs vid extra bolagsstämma den 10 november 2017.

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.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet och bedrivs integrerad i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. 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.

ÅRSSTÄMMA

Corem Property Group AB:s årsstämma äger rum den 27 april 2018, kl 10:00 hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 28 mars 2018. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post &

Inrikes tidningar samt på Corems hemsida, www.corem.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida www.corem.se senast den 4 april 2018. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,40 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Föregående års utdelning var 0,32 kronor per stamaktie av serie A och serie B, justerat för fondemission av stamaktie av serie B och sammanläggning av aktier genomförd under januari 2018. Avstämningsdag föreslås vara 2 maj 2018 med beräknad utdelningsdag den 7 maj 2018.

Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägare är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 28 april 2017 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets till röstantalet tre största ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult, Gårdarrike AB genom Lars Höckenström och Länsförsäkringar genom Jesper Bonnevier. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@corem.se.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under januari 2018 genomfördes en sammanläggning av aktier, en så kallad omvänd split 1:2 där två aktier slagits samman till en, i enlighet med stämmobeslut på extra bolagsstämma i november 2017. Samtliga aktierelaterade nyckeltal per balansdagen har beräknats med beaktande av sammanläggningen.

Förvärv av fastigheten Öskaret 16 i Jönköping, om cirka 8 500 kvm uthyrbar area, och till ett underliggande fastighetsvärde om 45 mkr.

Stockholm den 19 februari 2018,
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

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

Hysesintäkter 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.

Genomsnittlig kreditbindning

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

Genomsnittlig räntebindning

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

Genomsnittlig ränta

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerad soliditet

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

Jämförbart bestånd

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

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuldssättning

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med börskurs vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

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.

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, 31 DECEMBER 2017

Börsvärde	4,6 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
Antal aktieägare	5 310

Stamaktie serie A , antal aktier	34 158 080
Stängningskurs	10,10 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B , antal aktier	341 580 800
Stängningskurs	9,26 kr
ISIN	SE0010714287

Preferensaktie , antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	304,00 kr
ISIN	SE0010714311

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag; stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie.

Per 31 december 2017 har Corem totalt 379 338 880 aktier, varav 34 158 080 stamaktier serie A, 341 580 800 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Under årets sista kvartal genomfördes, i enlighet med beslut på extra bolagsstämma 10 november 2017, fondemission av stamaktie av serie B samt ytterligare förändringar i förberedelse för införandet. Förändringarna är i tur och ordning;

- namnändring av den tidigare stamaktien till stamaktie av serie A,
- riktad nyemission av 5 stamaktier av serie A,
- inrättande av ett omvandlingsförbehåll så att stamaktier av serie A efter begäran kan omvandlas till stamaktier av serie B
- fondemission av stamaktie av serie B. Första dag för handel med stamaktie av serie B var den 13 december 2017.

Genom fondemissionen erhöles vederlagsfritt 10 stamaktier av serie B för var varje stamaktie av serie A vilket innebar att antalet utestående stamaktier blev 11 gånger större. Under januari 2018 genomfördes därefter sammanläggning 1:2 av samtliga aktieslag vilket innebar att antalet aktier halverades.

Information om aktien är, där annat ej anges, justerad för fondemissionen av stamaktie serie B samt för efterföljande sammanläggning av aktier, genomförd under januari 2018.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2017

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	42,96%
Gårdarike ²	4 710 086	47 100 860	47 355	13,67%	14,07%
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 843 045	28 430 450	–	8,24%	8,49%
Citi Switz (as agent for clients)	1 524 524	15 245 240	–	4,42%	4,55%
Swedbank Robur fonder	951 000	9 510 000	–	2,76%	2,84%
CBNY - Norges bank	843 864	9 023 645	–	2,60%	2,61%
Pomona Gruppen AB	749 999	7 499 990	–	2,17%	2,24%
SEB Life International Assurance	691 681	6 916 815	–	2,01%	2,07%
Livförsäkrings AB Skandia	630 417	6 824 874	–	1,97%	1,96%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 387 320	–	1,84%	1,86%
Patrik Tillman via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,71%
Handelsbanken fonder	455 396	5 190 330	–	1,49%	1,45%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	434 307	4 343 070	–	1,26%	1,30%
Rasjö Staffan	343 810	3 438 105	27 168	1,00%	1,03%
JP Morgan - Stockholm	274 500	2 745 000	–	0,80%	0,82%
Övriga aktieägare	3 315 479	31 090 730	2 972 824	9,85%	10,04%
Totalt antal utestående aktier	33 306 755	333 067 550	3 600 000	97,53%	100,00%
Återköpta aktier ¹	851 325	8 513 250	–	2,47%	
Totalt antal aktier	34 158 080	341 580 800	3 600 000	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 ägande. För att reflektera det bakomliggande ägandet på ett mer rättvisande sätt har dessa uppgifter justerats.

Uppgifter om aktieinnehav har justerats för sammanläggning av aktier 2:1 som genomförts under januari 2018.

Corem har under perioden återköpt 851 325 stamaktier serie A samt 8 513 250 stamaktier serie B till en summa av 80 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 8,57 kr.

Under kvartal 2 genomfördes indragning av 7 580 431 återköpta stamaktier av serie A enligt beslut på årsstämma 28 april 2017. Indragningen registrerades hos Bolagsverket 19 maj. Indragningen genomfördes före fondemission av stamaktie serie B och antalet indragna aktier har därför ej justerats för efterföljande förändringar.

För ytterligare information om aktien och aktiekapitalets utveckling se www.corem.se

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,40 kronor per stamaktie av serie A och serie B. Föregående års utdelning var 0,32 kronor per stamaktie av serie A och serie B, justerat för fondemission av stamaktie av serie B och sammanläggning av aktier genomförd under januari 2018. Avstämningsdag föreslås vara 2 maj 2018 med beräknad utdelningsdag den 7 maj 2018.

Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 20,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 5,00 kronor per kvartal.

Corems föreslagna utdelning motsvarar, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 4,0 procent (4,7) för stamaktie serie A, 4,3 procent (4,7) för stamaktie serie B och för preferensaktien 6,6 procent (7,0) av Corems aktiekurs per 31 december 2017.

Jämförelsetal avseende utdelning har justerats för fondemission av stamaktie av serie B samt sammanläggning av aktier.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Vi satsar på egen förvaltning och har en decentraliserad organisation för att uppnå bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

FASTIGHETSBESTÄNDET ÄR OPERATIVT SETT INDELAT I FEM REGIONER:

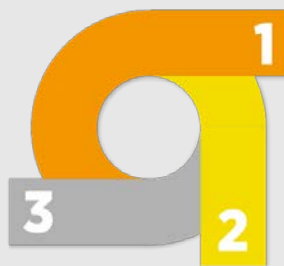
- Region Stockholm
- Region Syd
- Region Väst
- Region Småland och
- Region Mälardalen/Norr

Platskontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Malmö, Göteborg, Jönköping och Hudiksvall. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Per den 31 december 2017 hade Corem totalt 52 (47) anställda, varav 18 kvinnor (13) och 34 män (34).



› AFFÄRSIDÉ, AFFÄRSMODELL OCH STRATEGIER

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.



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.



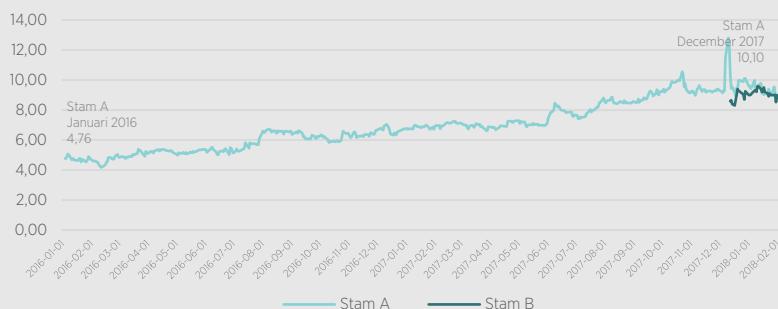
INVESTERINGSSTRATEGI

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

› ATT INVESTERA I COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden. Sedan starten har fastighetsvärdet nära tredubblats och med målet ställt på att vara det ledande fastighetsbolaget på våra utvalda marknader är fortsatt tillväxt en viktig del av vår framtida strategi. Sedan starten 2007 har Corem försett sina ägare med stadig avkastning på investerat kapital. Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag; stamaktie serie A, stamaktie serie B och preferensaktie.

KURSUUTVECKLING, COREM STAM A OCH STAM B



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSSTÄMMA

Årsredovisning 2017	mars 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	27 april 2018
Årsstämma 2018	27 april 2018
Delårsrapport april-juni 2018	13 juli 2018

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR UTDELNINGAR

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

FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGSDAGAR

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för stamaktieägare	27 april 2018
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	2 maj 2018
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare	7 maj 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 juni 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 juni 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 juli 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	26 september 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 september 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 oktober 2018

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	21 december 2018
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 december 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2019

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning för preferensaktieägare	27 mars 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 april 2019

KONTAKTPERSONER:

Eva Landén, VD. E-post: eva.landén@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 19 februari 2018 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