



KVARTAL 3

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2014

DELÅRS- RAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2014

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER (9 MÅN)

- Intäkterna uppgick till 470 mkr (412).
- Driftsöverskottet uppgick till 368 mkr (308).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 160 mkr (119).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 87 mkr (-31) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -243 mkr (177).
- Resultat efter skatt uppgick till 84 mkr (303); 0,45 kr per stamaktie (3,36), efter att resultatet belastats med 68 mkr avseende skatt hänförlig till pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 391 mkr (233).
- Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat sex fastigheter.
- Corem omförhandlade samtliga hyresavtal med Ericsson med ett sammanlagt kontraktsvärde om 200 mkr. Avtalen omfattar cirka 73 000 kvm med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 5 år.
- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket noterats på NASDAQ OMX Stockholm.

TREDJE KVARTALET (3 MÅN)

- Intäkterna uppgick till 157 mkr (141).
- Driftsöverskottet uppgick till 126 mkr (111).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55 mkr (46).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 76 mkr (-1) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -73 mkr (19).
- Resultat efter skatt uppgick till 78 mkr (81); 0,82 kr per stamaktie (0,84).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till -13 mkr (-22).
- Corem har under perioden avyttrat en fastighet.
- I juli 2014 avtalades om förvärv av en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om cirka 23 500 kvm. Köpeskillingen uppgår till cirka 185 mkr.

NYCKELTAL

| | 2014 3 mån jul-sep | 2014 9 mån jan-sep | 2013 3 mån jul-sep | 2013 9 mån jan-sep | 2013 12 mån jan-dec | 2012 12 mån jan-dec | 2011 12 mån jan-dec | 2010 12 mån jan-dec |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 6 866 | 6 866 | 6 022 | 6 022 | 6 380 | 5 830 | 5 418 | 5 115 |
| Hyresvärde, mkr | 662 | 662 | 613 | 613 | 640 | 592 | 552 | 537 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92 | 92 | 91 | 91 | 92 | 92 | 92 | 89 |
| Antal fastigheter, st | 130 | 130 | 131 | 131 | 132 | 132 | 133 | 133 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 11 | 10 | 7 | 6 | 6 | 6 | 7 | 11 |
| Avkastning på eget kapital, % | 13 | 5 | 14 | 18 | 17 | 9 | 2 | 24 |
| Justerad soliditet, % | 32 | 32 | 33 | 33 | 33 | 32 | 32 | 32 |
| Soliditet, % | 28 | 28 | 31 | 31 | 31 | 29 | 29 | 39 |
| Belåningsgrad, % | 59 | 59 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 55 |

För samtliga nyckeltal, se sid 22.

DETTA ÄR COREM

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

› AFFÄRSIDÉ

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

› MÅL

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

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

AFFÄRSSTRATEGI – att genom långsiktig engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

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

130

ANTAL FASTIGHETER, ST

6 866

VERKLIGT VÄRDE, MKR

942 999

UTHYRBAR AREA, KVM

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

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

BESTÅNDET OMFATTAR en total uthyrbar area om 942 999 kvm och bestod per den 30 september 2014 av 130 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 866 mkr. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 30 september 2014 hade Corem totalt 44 (44) anställda, varav 14 (14) kvinnor och 30 (30) män.

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



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

368

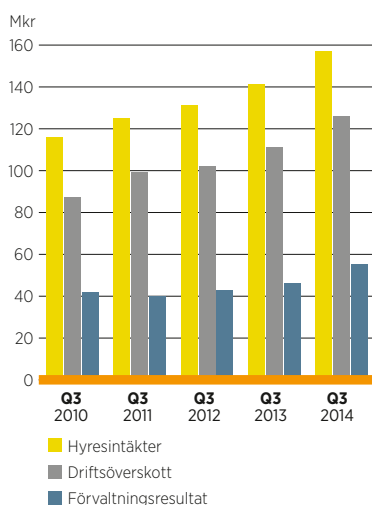
DRIFTSÖVERSKOTTET ÖKADE UNDER DELÅRS-
PERIODEN MED 19 PROCENT TILL 368 MKR

160

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE UNDER DELÅRS-
PERIODEN MED 34 PROCENT TILL 160 MKR

| Mkr | 2014 3 mån jul-sep | 2014 9 mån jan-sep | 2013 3 mån jul-sep | 2013 9 mån jan-sep | 2013 12 mån jan-dec | Rullande 13/14 12 mån okt-sep |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Intäkter | 157 | 470 | 141 | 412 | 556 | 614 |
| Fastighetskostnader | -31 | -102 | -30 | -104 | -144 | -142 |
| Driftsöverskott | 126 | 368 | 111 | 308 | 412 | 472 |
| Central administration | -7 | -19 | -6 | -18 | -25 | -26 |
| Finansnetto | -64 | -189 | -59 | -171 | -229 | -247 |
| Förvaltningsresultat | 55 | 160 | 46 | 119 | 158 | 199 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 32 | 144 | 28 | 95 | 121 | 170 |
| Värdeförändringar fastigheter | 76 | 87 | -1 | -31 | -27 | 91 |
| Värdeförändringar derivat | -73 | -243 | 19 | 177 | 192 | -228 |
| Resultat före skatt | 90 | 148 | 92 | 360 | 444 | 232 |
| Skatt | -12 | -64 | -11 | -57 | -72 | -79 |
| Periodens resultat | 78 | 84 | 81 | 303 | 372 | 153 |

KVARTALS- JÄMFÖRELSE



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.

TREDJE KVARTALET

Hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 157 mkr (141). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 126 mkr (111) respektive 55 mkr (46).

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick under kvartalet till 32 mkr (28).

Värdeförändringar fastigheter uppgick under kvartalet till 76 mkr (-1), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 76 mkr (1). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -73 mkr (19).

Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet till 78 mkr (81).

DELÅRSPERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2014

INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 470 mkr (412) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

| Hyresgäst | Region | Andel av intäkter, % | Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| Bilia | Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst | 10 | 8,8 |
| Ericsson ¹⁾ | Mälardalen/Norr, Väst | 7 | 4,6 |
| ELFA | Stockholm | 5 | 3,7 |
| Posten | Stockholm | 4 | 13,9 |
| NKT Cables | Mälardalen/Norr | 3 | 10,0 |

1) Per den 1 oktober 2014

UNDER TREDJE KVARTALET HAR VI FORTSATT VÅRT GODA UTHYRNINGSGÄSTARBETE OCH BLAND ANNAT TECKNAT BETYDANDE AVTAL MED TVÅ STORA HYRESGÄSTER, WEBHALLEN OCH HEXATRONIC, OM TOTALT 21 400 KVM. EVA LANDÉN, VD

taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Av förändringen om 58 mkr jämfört med samma period föregående år avsåg 24 mkr (1) engångsersättningar, varav 8 mkr (0) avsåg försäkringsersättning. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (91).

Hyresgäster

Corem har en väldiversifierad intäktsbas då bolagets hyresgäster är verksamma inom många olika områden av svenskt näringsliv. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster vilket främst har gjorts via förvärv. Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,0 år.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 102 mkr (104) och består i huvudsak av underhåll, tomrättsavgifter, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 2 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter till följd av den milda väderleken under perioden.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 19 mkr (18) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR

samt bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderar inte utan ingår i fastighetskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -189 mkr (-171), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (1) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 189 mkr (172). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskar fluktuationerna i finansnettot. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 4,52 procent (5,05). För ytterligare information se sid 11.

RESULTATANDELAR ENLIGT

KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 144 mkr (95), varav 144 mkr (95) var hänförligt till Klöver. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. För ytterligare information se sid 10.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 87 mkr (-31), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 87 mkr (-43) och realiserade värdeförändringar uppgick

till 0 mkr (12). Realiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter. För ytterligare information se sid 6.

Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna sjönk under perioden vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -243 mkr (177).

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.

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 490 mkr (1 560). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 237 mkr (237).

Periodens resultat belastas med en aktuell skatt om 68 mkr avseende pågående skatteärenden. För ytterligare information se sid 18.

| Mkr | Aktuell skatt | | Uppskjuten skatt | | Redovisad skatt | |
|--|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep |
| Löpande förvaltningsresultat | -3 | -2 | -9 | -7 | -12 | -9 |
| Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden ¹⁾ | -68 | - | - | - | -68 | - |
| Värdeförändringar fastigheter | - | - | -30 | -8 | -30 | -8 |
| Värdeförändringar derivat | - | - | 53 | -39 | 53 | -39 |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | - | - | -22 | -16 | -22 | -16 |
| Omvärdering underskottsavdrag | - | - | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Totalt | -71 | -2 | 7 | -55 | -64 | -57 |

¹⁾ För ytterligare information se sid 18, Övrig finansiell information.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2014 till 6 866 mkr och bestod av 130 fastigheter med en total uthyrbar area om 942 999 kvm

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med cirka 44 procent av beståndets totala fastighetsvärde. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala intäkter på årsbasis per den 30 september 2014, uppgående till 607 mkr, svarade Stockholm för 43 procent, Syd för 13 procent, Väst för 17 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 17 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 30 september 2014 uppgå till 662 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Corem ser ett fortsatt starkt intresse för fastighetsinvesteringar i marknaden. Normalt är det tredje kvartalet överlag ett kvartal som inte är speciellt transaktionsintensivt. Volymen för gjorda affärer uppgick dock ändå till cirka 25 mdkr, vilket är i stort sett oförändrat i jämförelse med samma period föregående år, men indikerar att den samlade volymen för helåret sannolikt kommer att överstiga snittet för de senaste tio åren. Av totalt genomförda affärer dominerar kontor och bostäder i storstäderna, men gynnsamma finansieringsmöjligheter i samband med ett trots allt rätt begränsat utbud har allmänt inneburit ett bredare investeringsfokus sett till geografi och fastighetstyp. För Corems del är ökad konkurrens och sänkta avkastningskrav nu en realitet. Trots detta ser vi positivt på möjligheten att fortsätta att

växa med lönsamma förvärv på prioriterade marknader.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 6 866 mkr (6 380) per den 30 september 2014. Orealiserade värdeförändringar under det tredje kvartalet uppgick till 76 (1). Den låga inflationen i Sverige innebär att någon indexuppräkning av hyrorna i 2015 i princip inte blir av, vilket har en negativ inverkan på marknadsvärdet i perioden. Värdeökningen beror istället framför allt på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter. En försiktig sänkning av avkastningskraven har gjorts i värderingarna och det genomsnittliga avkastningskravet per 30 september 2014 är knappt 7,6 procent.

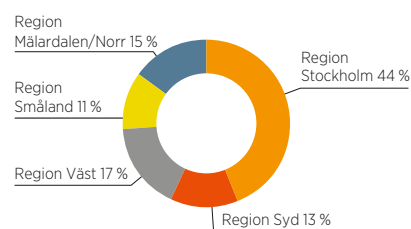
Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande knappt fem procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2013.

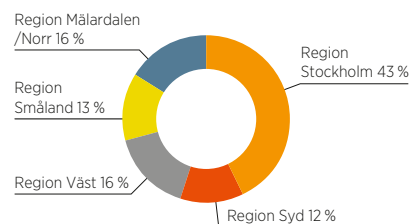
NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 61 mkr (151) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2013, sid 35.

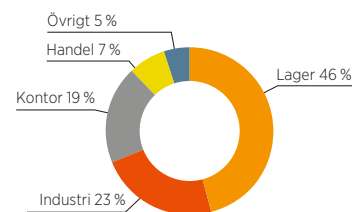
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

| | Mkr | Antal | Kvm |
|---|--------------|------------|----------------|
| <i>Totalt per den 31 december 2013</i> | 6 380 | 132 | 916 562 |
| Förvärv | 387 | 4 | 41 635 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 61 | - | -2 815 |
| Avyttringar | -57 | -6 | -12 383 |
| Värdeförändringar | 87 | - | - |
| Valutaomräkningar | 8 | - | - |
| Totalt per den 30 september 2014 | 6 866 | 130 | 942 999 |

FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat sex fastigheter.

Den 1 april 2014 tillträdde en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst, med en uthyrbar area om 16 818 kvm och ett fastighetsvärde om 181 mkr.

I april 2014 förvärvade Corem en fastighet i Rosersberg, Region Stockholm, om 9 132 kvm och ett fastighetsvärde om 102 mkr samt en fastighet i Hisings Backa, Region Väst, om 8 574 kvm och ett fastighetsvärde om 66 mkr.

I juni 2014 förvärvade Corem tomträtten till fastigheten Lillsätra 1 i Sättra, Region Stockholm. Tomträtten har en uthyrbar area om 7 111 kvm och ett fastighetsvärde om 38 mkr.

Corem har under perioden fortsatt renodla fastighetsbeståndet och avyttrat fastigheter i Vänersborg, Trollhättan och Täby belägna i Region Väst samt Region Stockholm. Fastigheterna omfattar 12 383 kvm med ett fastighetsvärde om cirka 57 mkr. Med dessa avyttringar lämnar Corem orterna Vänersborg och Trollhättan.

I juli 2014 avtalades om förvärv av en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om cirka 23 500 kvm. Köpeskillingen uppgår till cirka 185 mkr. Beräknat tillträde är i slutet av 2014.

TRANSAKTIONER – FÖRVARVAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2014

| Fastighet | Kommun | Fastighets- kategori | Uthyrbar area, kvm | Fastighets- värde, mkr |
|--|-----------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| KVARTAL 2 | | | | |
| Bråta 2:150 | Härryda | Lager | 16 818 | 181 |
| Rosersberg 11:82 | Sigtuna | Lager | 9 132 | 102 |
| Backa 22:17 | Göteborg | Lager | 8 574 | 66 |
| Lillsätra 1 | Stockholm | Lager | 7 111 | 38 |
| Totalt förvärvat kvartal 2 | | | 41 635 | 387 |
| TOTALT FÖRVARVAT 1 JAN – 30 SEPT 2014 | | | 41 635 | 387 |

TRANSAKTIONER – AVYTTRAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2014

| Fastighet | Kommun | Fastighets- kategori | Uthyrbar area, kvm | Fastighets- värde, mkr |
|---|-------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| KVARTAL 2 | | | | |
| Frej 3, 4 | Vänersborg | Övrigt | 2 978 | 8 |
| Trucken 4, 6, 7 | Trollhättan | Kontor | 6 323 | 11 |
| Totalt avyttrat kvartal 2 | | | 9 301 | 19 |
| KVARTAL 3 | | | | |
| Måttbandet 10 | Täby | Lager | 3 082 | 38 |
| Totalt avyttrat kvartal 3 | | | 3 082 | 38 |
| TOTALT AVYTTRAT 1 JAN – 30 SEPT 2014 | | | 12 383 | 57 |

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

| Resultat per segment | Intäkter, mkr | | Kostnader, mkr | | Driftsöverskott, mkr | | Överskottsgrad, % | |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep | 2014 jan-sep | 2013 jan-sep |
| Stockholm | 198 | 167 | -50 | -53 | 148 | 114 | 75 | 68 |
| Syd | 60 | 51 | -13 | -11 | 47 | 40 | 78 | 78 |
| Väst | 81 | 68 | -12 | -11 | 69 | 57 | 86 | 84 |
| Småland | 46 | 44 | -15 | -17 | 31 | 27 | 67 | 61 |
| Mälardalen/Norr | 85 | 82 | -12 | -12 | 73 | 70 | 86 | 85 |
| Totalt | 470 | 412 | -102 | -104 | 368 | 308 | 78 | 75 |

| Nyckeltal per segment | Verkligt värde, mkr | | Uthyrbar area, kvm | | Hyresvärde, mkr | | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | |
|-----------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep |
| Stockholm | 3 004 | 2 467 | 294 694 | 261 952 | 285 | 251 | 93 | 94 |
| Syd | 917 | 849 | 120 785 | 113 476 | 80 | 75 | 97 | 98 |
| Väst | 1 193 | 954 | 163 772 | 150 006 | 106 | 94 | 95 | 95 |
| Småland | 764 | 758 | 151 122 | 151 122 | 82 | 83 | 74 | 64 |
| Mälardalen/Norr | 988 | 994 | 212 626 | 213 116 | 109 | 110 | 95 | 96 |
| Totalt | 6 866 | 6 022 | 942 999 | 889 672 | 662 | 613 | 92 | 91 |

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

| Uthyrbar area, kvm | Industri | | Lager | | Kontor | | Handel | | Övrigt | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep |
| Stockholm | 28 264 | 28 264 | 153 367 | 127 623 | 87 110 | 80 112 | 15 287 | 15 287 | 10 666 | 10 666 |
| Syd | 8 430 | 8 430 | 57 640 | 54 015 | 16 615 | 15 261 | 26 265 | 24 105 | 11 835 | 11 665 |
| Väst | 42 692 | 44 142 | 95 493 | 76 529 | 17 013 | 18 056 | 6 099 | 6 465 | 2 475 | 4 814 |
| Småland | 17 769 | 17 769 | 96 292 | 96 292 | 18 980 | 18 980 | 5 706 | 5 706 | 12 375 | 12 375 |
| Mälardalen/Norr | 115 661 | 115 661 | 33 163 | 33 653 | 40 250 | 40 250 | 13 179 | 13 179 | 10 373 | 10 373 |
| Totalt | 212 816 | 214 266 | 435 955 | 388 112 | 179 968 | 172 659 | 66 536 | 64 742 | 47 724 | 49 893 |
| Andel, % | 23 | 24 | 46 | 44 | 19 | 19 | 7 | 7 | 5 | 6 |

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

| | Antal fastigheter, st | | Vakans, kvm | | Intäkter ¹⁾ , mkr | |
|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2014 30 sep | 2013 30 sep |
| Stockholm | 50 | 51 | 30 369 | 22 140 | 263 | 236 |
| Syd | 19 | 19 | 3 916 | 2 872 | 78 | 73 |
| Väst | 19 | 19 | 12 758 | 11 728 | 102 | 89 |
| Småland | 24 | 24 | 52 359 | 70 119 | 61 | 53 |
| Mälardalen/Norr | 18 | 18 | 14 171 | 11 522 | 103 | 105 |
| Totalt | 130 | 131 | 113 573 | 118 381 | 607 | 556 |

¹⁾ Avser intäkter på årsbasis per den 30 september 2014 respektive 30 september 2013

SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT

| Mkr | 2014 30 sep | 2013 30 sep |
|---|----------------|----------------|
| Driftsöverskott fördelat enligt ovan | 368 | 308 |
| Ofördelade resultatposter | | |
| Central administration | -19 | -18 |
| Finansnetto | -189 | -171 |
| Förvaltningsresultat | 160 | 119 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 144 | 95 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 0 | 12 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 87 | -43 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | -243 | 177 |
| Resultat före skatt | 148 | 360 |



I VÄXJÖ KOMMUN HAR COREM FASTIGHETER MED EN SAMMANLAGD UTHYRBAR AREA OM CIRKA 66 800 KVM. SEDAN BÖRJAN PÅ 2013 HAR VI I KOMMUNEN HYRT UT ÖVER 40 000 KVM OCH VÄLKOMMAT BLAND ANNAT E-HANDELSFÖRETAGEN FURNITUREBOX, OUTNORTH SAMT ATEA LOGISTICS SOM HYRESGÄSTER.

FASTIGHET FABRIKEN 1, VÄXJÖ
HYRESGÄSTER ACADEMEDIA EDUCATION MED FLERA
AREA 7 443 KVM

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, med inriktning mot kommersiella fastigheter. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 september 2014 till 32 200 000 stamaktier motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet

uppgick per den 30 september 2014 till 1 160 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Corems andel av Klöverns resultat om 144 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klövern, medan erhållen utdelning om cirka 48 mkr har minskat det bokförda värdet.

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.

| RESULTATRÄKNING KLÖVERN | 2014 | 2014 | 2013 | 2013 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Mkr | 3 mån | 9 mån | 3 mån | 9 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån |
| | jul-sep | jan-sep | jul-sep | jan-sep | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Intäkter | 641 | 1 863 | 549 | 1 630 | 2 220 | 1 948 | 1 364 | 1 243 |
| Fastighetskostnader | -197 | -625 | -186 | -597 | -828 | -733 | -507 | -498 |
| Driftsöverskott | 444 | 1 238 | 363 | 1 033 | 1 392 | 1 215 | 857 | 745 |
| Central administration | -20 | -59 | -17 | -57 | -78 | -86 | -71 | -64 |
| Finansnetto | -199 | -585 | -175 | -500 | -678 | -605 | -358 | -242 |
| Förvaltningsresultat | 225 | 594 | 171 | 476 | 636 | 524 | 428 | 439 |
| Värdeförändringar mm. ¹⁾ | 23 | 367 | 34 | 290 | 351 | -293 | 210 | 321 |
| Skatt | -27 | -69 | -14 | -134 | -179 | 108 | -173 | -155 |
| Periodens resultat | 221 | 892 | 191 | 632 | 808 | 339 | 465 | 605 |

¹⁾ Inkluderar värdeförändringar fastigheter, derivat, finansiella tillgångar samt resultatandelar i intresseföretag och nedskrivning goodwill.

| BALANSRÄKNING KLÖVERN | 2014 | 2013 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Mkr | 30 sep | 30 sep | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec |
| TILLGÅNGAR | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 29 387 | 23 170 | 24 059 | 22 624 | 14 880 | 13 493 |
| Övriga anläggningstillgångar | 787 | 747 | 787 | 633 | 8 | 9 |
| Omsättningstillgångar | 368 | 465 | 384 | 538 | 105 | 165 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 30 542 | 24 382 | 25 230 | 23 795 | 14 993 | 13 667 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | | |
| Eget kapital | 7 925 | 7 022 | 7 198 | 6 696 | 4 740 | 4 516 |
| Räntebärande skulder | 20 212 | 15 634 | 16 163 | 15 229 | 9 345 | 8 517 |
| Ej räntebärande skulder | 2 405 | 1 726 | 1 869 | 1 870 | 908 | 634 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 30 542 | 24 382 | 25 230 | 23 795 | 14 993 | 13 667 |

| NYCKELTAL KLÖVERN | 2014 | 2014 | 2013 | 2013 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 3 mån | 9 mån | 3 mån | 9 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån | 12 mån |
| | jul-sep | jan-sep | jul-sep | jan-sep | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | | |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 29 387 | 29 387 | 23 170 | 23 170 | 24 059 | 22 624 | 14 880 | 13 493 |
| Hysesvärde, mkr | 2 942 | 2 942 | 2 485 | 2 485 | 2 570 | 2 468 | 1 554 | 1 486 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 | 90 | 89 | 89 | 90 | 88 | 89 | 89 |
| Antal fastigheter, st | 406 | 406 | 390 | 390 | 402 | 387 | 255 | 250 |
| Finansiella | | | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 2,8 | 11,8 | 2,7 | 9,1 | 11,6 | 5,8 | 10,1 | 14,0 |
| Justerad soliditet, % | 29,7 | 29,7 | 31,5 | 31,5 | 31,4 | 31,9 | 35,8 | 35,1 |
| Belåningsgrad, % | 67 | 67 | 65 | 65 | 65 | 64 | 63 | 63 |

FINANSIERING

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid till en begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och räntebärande skulder.

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 346 mkr (2 405). Förändringen av det egna kapitalet beror på utdelning om -119 mkr, periodens totalresultat om 86 mkr samt återköp av egna stamaktier om -26 mkr. Per den 30 september 2014 uppgick den justerade soliditeten till 32 procent (33) och soliditeten till 28 procent (31).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 333 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 146 mkr (131) och aktiverade upplåningskostnader om 6 mkr (6), uppgick till 5 181 mkr (4 784). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (2,2). Vid periodens utgång var 62 procent (68) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 75 procent (66) säkrade om minst 3 år.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 4,9 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,52 procent att jämföra med 4,9 år respektive 4,90 procent per den 31 december 2013. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla

flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Under perioden har Corem, till följd av det låga ränteläget, valt att omstrukturera 1 100 mkr i derivatportföljen. Omstrukturen har bidragit till att förbättra Corems finansnetto och förlänga räntebindningen.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 900) som löper ut mellan 2015 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 30 september 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -453 mkr att jämföras med -210 mkr per den 31 december 2013. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,38 procentenheter.

Under perioden har Corem emitterat och noterat ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr.

Bolagets totala krediter om 5 333 mkr (4 921) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 99 år.

Under perioden har Corem omförhandlat krediter om 620 mkr, vilket har förlängt den genomsnittliga kreditbindningen med 0,5 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 127 mkr (145), vilket motsvarar 1,01 kr per stamaktie (1,27) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -392 mkr (-157) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 280 mkr (55). Likvida medel per den 30 september 2014 uppgick till 146 mkr (131), vilket motsvarar 1,95 kr per stamaktie (1,72). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 199 mkr (170), uppgick till 345 mkr att jämföras med 301 mkr per den 31 december 2013.

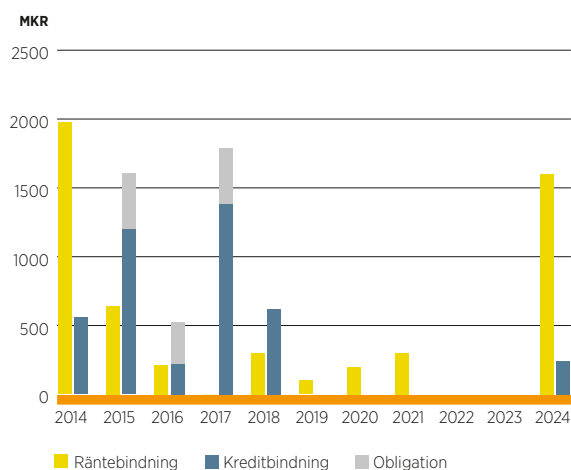
RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

| Förfall, år | Räntebindning | | | Kreditbindning | |
|---------------|---------------|----------------|------------|---------------------|------------|
| | Mkr | Snitt-ränta, % | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| 2014 | 1 974 | 2,90 | 37 | 559 | 10 |
| 2015 | 644 | 4,63 | 12 | 1 605 ¹⁾ | 30 |
| 2016 | 215 | 4,23 | 4 | 521 ²⁾ | 11 |
| 2017 | - | - | - | 1 784 ³⁾ | 33 |
| 2018 | 300 | 3,84 | 6 | 620 | 12 |
| 2019 | 100 | 6,73 | 2 | - | - |
| 2020 | 200 | 6,71 | 4 | - | - |
| 2021 | 300 | 5,74 | 5 | - | - |
| 2022 | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - |
| 2024- | 1 600 | 5,98 | 30 | 244 | 4 |
| Totalt | 5 333 | 4,52 | 100 | 5 333 | 100 |

1) Varav obligationer om 400 mkr.

2) Varav obligation om 300 mkr.

3) Varav obligation om 400 mkr.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

| Mkr | 2014 3 mån jul-sep | 2014 9 mån jan-sep | 2013 3 mån jul-sep | 2013 9 mån jan-sep | 2013 12 mån jan-dec | Rullande 13/14 12 mån okt-sep |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--|
| Intäkter | 157 | 470 | 141 | 412 | 556 | 614 |
| Fastighetskostnader | -31 | -102 | -30 | -104 | -144 | -142 |
| Driftsöverskott | 126 | 368 | 111 | 308 | 412 | 472 |
| Central administration | -7 | -19 | -6 | -18 | -25 | -26 |
| Finansnetto | -64 | -189 | -59 | -171 | -229 | -247 |
| Förvaltningsresultat | 55 | 160 | 46 | 119 | 158 | 199 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 32 | 144 | 28 | 95 | 121 | 170 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 0 | 0 | -2 | 12 | 12 | 0 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 76 | 87 | 1 | -43 | -39 | 91 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | -73 | -243 | 19 | 177 | 192 | -228 |
| Resultat före skatt | 90 | 148 | 92 | 360 | 444 | 232 |
| Skatt | -12 | -64 | -11 | -57 | -72 | -79 |
| Periodens resultat | 78 | 84 | 81 | 303 | 372 | 153 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i> | | | | | | |
| Omräkningsdifferenser mm. | 0 | 2 | -3 | 1 | 3 | 4 |
| Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare | 78 | 86 | 78 | 304 | 375 | 157 |
| Antal aktier och resultat per aktie | | | | | | |
| Resultat per stamaktie, kr ¹⁾ | 0,82 | 0,45 | 0,84 | 3,36 | 4,05 | 1,12 |
| Antal utestående stamaktier vid periodens utgång | 74 749 042 | 74 749 042 | 75 896 586 | 75 896 586 | 75 833 186 | 74 749 042 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier | 75 132 024 | 75 384 361 | 75 896 586 | 75 439 931 | 75 551 470 | 75 509 511 |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 |

¹⁾ Resultatmått 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.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Mkr | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2013 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 866 | 6 022 | 6 380 |
| Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden | 1 160 | 1 039 | 1 064 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 1 | 2 | 1 |
| Uppskjuten skattefordran | 141 | 156 | 135 |
| Fordringar på intresseföretag | - | 21 | - |
| Summa anläggningstillgångar | 8 168 | 7 240 | 7 580 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Övriga omsättningstillgångar | 42 | 45 | 22 |
| Likvida medel ¹⁾ | 146 | 159 | 131 |
| Summa omsättningstillgångar | 188 | 204 | 153 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 8 356 | 7 444 | 7 733 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 346 | 2 336 | 2 405 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande långfristiga skulder | 3 209 | 4 126 | 4 204 |
| Derivat | 453 | 225 | 210 |
| Övriga långfristiga skulder | 3 | 2 | 1 |
| Summa långfristiga skulder | 3 665 | 4 353 | 4 415 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande kortfristiga skulder | 2 118 | 560 | 711 |
| Övriga kortfristiga skulder | 227 | 195 | 202 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 345 | 755 | 913 |
| Summa skulder | 6 010 | 5 108 | 5 328 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 8 356 | 7 444 | 7 733 |

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2014 respektive 31 december 2013 till 345 mkr respektive 301 mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG

| Mkr | 2014 3 mån jul-sep | 2014 9 mån jan-sep | 2013 3 mån jul-sep | 2013 9 mån jan-sep | 2013 12 mån jan-dec |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat före skatt | 90 | 148 | 92 | 360 | 444 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | -35 | 61 | -47 | -192 | -236 |
| Betald inkomstskatt | -66 | -66 | 2 | 0 | 3 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapital | -11 | 143 | 47 | 168 | 211 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -16 | -20 | -12 | -47 | -4 |
| Förändring av pantsatta likvida medel | - | - | - | 12 | 12 |
| Förändring av rörelseskulder | 8 | 4 | -23 | 12 | 32 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet | -19 | 127 | 12 | 145 | 251 |
| Investeringsverksamhet | | | | | |
| Förvärv och ny-, till- och ombyggnationer i fastigheter | -25 | -449 | -35 | -293 | -640 |
| Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | - | - | - | 5 |
| Avyttring av andelar i intresseföretag | - | - | - | - | 2 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 37 | 57 | 13 | 136 | 137 |
| Kassaflöde, investeringsverksamhet | 12 | -392 | -22 | -157 | -496 |
| Finansieringsverksamhet | | | | | |
| Upptagna lån | - | 567 | - | 315 | 578 |
| Amorterade lån | -5 | -159 | -23 | -166 | -206 |
| Återköp av egna aktier | -13 | -26 | - | 0 | -2 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets ägare | -16 | -102 | -17 | -94 | -112 |
| Kassaflöde, finansieringsverksamhet | -34 | 280 | -40 | 55 | 258 |
| Periodens/Årets kassaflöde | -41 | 15 | -50 | 43 | 13 |
| Likvida medel vid periodens/årets början | 187 | 131 | 209 | 116 | 116 |
| Kursdifferens i likvida medel | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Likvida medel vid periodens/årets slut | 146 | 146 | 159 | 159 | 131 |

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings- reserver mm. | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------------|-----------------------------|--|------------------------|
| Ingående eget kapital 1 januari 2013 | 308 | 1 294 | -15 | 495 | 2 082 |
| Totalresultat januari - september 2013 | - | - | 1 | 303 | 304 |
| Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie | - | - | - | -46 | -46 |
| Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾ | - | - | - | -66 | -66 |
| Apportemission | 1 | 29 | - | - | 30 |
| Avyttring av egna aktier | - | - | - | 32 | 32 |
| Återköp av egna aktier | - | - | - | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 30 september 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare | 309 | 1 323 | -14 | 718 | 2 336 |
| Totalresultat oktober - december 2013 | - | - | 2 | 69 | 71 |
| Återköp av egna aktier | - | - | - | -2 | -2 |
| Utgående eget kapital 31 december 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare | 309 | 1 323 | -12 | 785 | 2 405 |
| Totalresultat januari - september 2014 | - | - | 2 | 84 | 86 |
| Utdelning till stamaktieägare, 0,70 kr per aktie | - | - | - | -53 | -53 |
| Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ²⁾ | - | - | - | -66 | -66 |
| Återköp av egna aktier | - | - | - | -26 | -26 |
| Utgående eget kapital 30 september 2014 hänförligt till moderbolagets aktieägare | 309 | 1 323 | -10 | 724 | 2 346 |

1) Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2013.

2) Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2014.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr | 2014 9 mån jan-sep | 2013 9 mån jan-sep | 2013 12 mån jan-dec |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 45 | 43 | 59 |
| Kostnad sålda tjänster | -26 | -26 | -35 |
| Bruttoresultat | 19 | 17 | 24 |
| Central administration | -19 | -18 | -25 |
| Rörelseresultat | 0 | -1 | -1 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 71 | 74 | 82 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -44 | -36 | -49 |
| Resultat före skatt | 27 | 37 | 32 |
| Skatt | 0 | 0 | 3 |
| Periodens resultat | 27 | 37 | 35 |

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr | 2014 30 sep | 2013 30 sep | 2013 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 1 | 1 | 1 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 1 | 1 | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 212 | 197 | 212 |
| Andelar i intresseföretag | 624 | 624 | 624 |
| Fordringar på koncernföretag | 1816 | 1 190 | 1 571 |
| Uppskjuten skattefordran | 31 | 28 | 31 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 683 | 2 039 | 2 438 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 2 684 | 2 040 | 2 439 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar på koncernföretag | - | 398 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | 19 | 5 | 7 |
| Kassa och bank | 6 | 22 | 3 |
| Summa omsättningstillgångar | 25 | 425 | 10 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 709 | 2 465 | 2 449 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 1 334 | 1 455 | 1 452 |
| Räntebärande skulder | 1 306 | 945 | 940 |
| Ej räntebärande skulder | 69 | 65 | 57 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 709 | 2 465 | 2 449 |



I ETT AV COREMS SAMLADE BESTÅND I VÄSTBERGA, STOCKHOLM, LIGGER FASTIGHETEN DAGSKIFTET 2. COREM HAR I DENNA FASTIGHET KONVERTERAT EN FÖRE DETTA KONTORSBYGGNAD OM CIRKA 3 800 KVM TILL MODERNA PROFFSBUTIKER ÅT HYRESGÄSTERNA BYSMEDEN OCH MEGAKAKEL.

FASTIGHET DAGSKIFTET 2, STOCKHOLM
HYRESGÄST BYSMEDEN, MEGAKAKEL MED FLERA
AREA 12 050 KVM

ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Corems Årsredovisning för 2013 på sid 47–49. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Fastighetsvärdering

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

Finansiering

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

Kassaflöde

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, räntenivåer och vakansgrad särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

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 internräntor.

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,2 mkr (1,2) för perioden.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Corem har även ett hyresavtal om ut-hyrning till Wonderful Times Group AB, där Corems styrelseledamot Christina Tillman även är styrelseledamot.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Skatteverket har i två fall framställt yrkanden om tillämpning av lagen om skatteflykt. I båda fallen har förvaltningsrätten bifallit Skatteverkets yrkanden. Corem har dock överklagat förvaltningsrättens domar som för närvarande ligger för avgörande i kammarrätten. Skatteverkets yrkanden avser i det ena fallet reducering av tidigare års underskott och i det andra fallet upptaxering av tidigare års resultat.

Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om reducering av tidigare års underskott medför inte någon effekt på koncernens resultat.

Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om upptaxering medför ett skattekrav om cirka 68 mkr (inklusive ränta). Corems uppfattning är fortsatt att det finns goda grunder för att Skatteverket inte kommer att slutgiltigt vinna bifall för sitt yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare. Corem har dock, med anledning av förvaltningsrättens beslut samt nyligen meddelad rättspraxis i liknande fall, kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp, 68 mkr (inklusive ränta), till Skatteverket.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 30 september 2014 inga fastigheter utan hanterar aktie-marknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning,

projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 27 mkr (37) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 45 mkr (43). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 709 mkr (2 449). Likvida medel uppgick till 6 mkr (3). Eget kapital uppgick till 1 334 mkr (1 452).

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 värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart.

Från och med 2014 tillämpar Corem IFRIC 21 Levies. IFRIC 21 Levies anger att statliga avgifter, för Corems del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har Corem redovisat hela årets skuld i delårsrapporten för januari-september 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2013.

Stockholm den 24 oktober 2014,
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 30 september 2014 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 24 oktober 2014
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

AKTIEN

Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap och har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier.

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2014

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Börsvärde | 2 950 mkr |
| Antal stamaktier | 75 896 586 |
| Antal preferensaktier | 6 611 319 |
| Antal aktieägare | 3 802 |
| Stängningskurs, stamaktie | 23,90 kr |
| Stängningskurs, preferensaktie | 176,00 kr |
| Marknadsplats: | NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap |

STAMAKTIE

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 0,70 kr per stamaktie (0,60) för 2013 är utbetald per den 8 maj 2014.

PREFERENSAKTIE

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) för 2013, betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2014.

ÅTERKÖP AV AKTIER

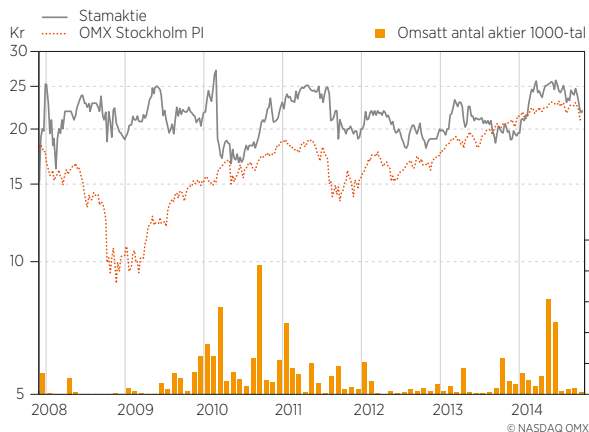
Under perioden har Corem återköpt 548 988 stamaktier. Per den 30 september 2014 ägde Corem 1 147 544 återköpta stamaktier.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2014

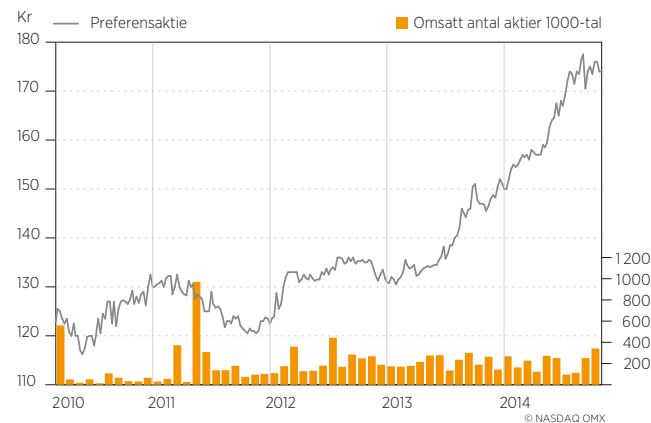
| Aktieägare | Stamaktier | Preferensaktier | Andel kapital, % | Andel röster, % |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Rutger Arnhult via bolag | 28 721 348 | 1 251 606 | 36,8 | 38,3 |
| Gårdarike AB | 7 868 294 | 112 711 | 9,8 | 10,4 |
| Länsförsäkringar fonder | 7 455 534 | - | 9,2 | 9,9 |
| Swedbank Robur fonder | 4 940 464 | - | 6,1 | 6,6 |
| JP Morgan Bank | 3 049 048 | - | 3,7 | 4,0 |
| JPM CHASE NA | 2 016 150 | - | 2,5 | 2,7 |
| Livförsäkrings AB Skandia | 1 860 282 | - | 2,3 | 2,5 |
| Pomona Gruppen AB | 1 499 998 | - | 1,8 | 2,0 |
| Aktie-Ansvar Sverige | 1 431 000 | - | 1,8 | 1,9 |
| SEB Life Intl. Assurance | 1 383 363 | - | 1,7 | 1,8 |
| Folksam Fonder | 1 334 400 | 5 560 | 1,6 | 1,8 |
| Nordea Liv | 1 252 948 | 104 412 | 1,7 | 1,7 |
| Patrik Tillman via bolag | 1 142 882 | 120 000 | 1,6 | 1,5 |
| JP Morgan Europé Limited | 1 086 144 | - | 1,3 | 1,4 |
| Fonden Zenit | 1 049 544 | - | 1,3 | 1,4 |
| Övriga aktieägare | 8 657 643 | 5 017 030 | 16,8 | 12,1 |
| Totalt antal utestående aktier | 74 749 042 | 6 611 319 | 100,0 | 100,0 |
| Återköpta aktier | 1 147 544 | - | - | - |
| Totalt antal aktier | 75 896 586 | 6 611 319 | 100,0 | 100,0 |

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 20 OKTOBER 2014



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 20 OKTOBER 2014



KVARTALSÖVERSIKT

| Mkr | 2014 Q3 jul-sep | 2014 Q2 apr-jun | 2014 Q1 jan-mar | 2013 Q4 okt-dec | 2013 Q3 jul-sep | 2013 Q2 apr-jun | 2013 Q1 jan-mar | 2012 Q4 okt-dec | 2012 Q3 jul-sep |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Intäkter | 157 | 156 | 157 | 144 | 141 | 137 | 134 | 138 | 131 |
| Fastighetskostnader | -31 | -32 | -39 | -40 | -30 | -33 | -41 | -39 | -29 |
| Driftsöverskott | 126 | 124 | 118 | 104 | 111 | 104 | 93 | 99 | 102 |
| Central administration | -7 | -6 | -6 | -7 | -6 | -6 | -6 | -7 | -5 |
| Finansnetto | -64 | -65 | -60 | -58 | -59 | -57 | -55 | -56 | -54 |
| Förvaltningsresultat | 55 | 53 | 52 | 39 | 46 | 41 | 32 | 36 | 43 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 32 | 105 | 7 | 26 | 28 | 37 | 30 | -20 | 16 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 0 | 0 | 0 | - | -2 | 3 | 11 | 2 | - |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 76 | 3 | 8 | 4 | 1 | -37 | -7 | 10 | -3 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | -73 | -96 | -74 | 15 | 19 | 85 | 73 | 6 | -58 |
| Resultat före skatt | 90 | 65 | -7 | 84 | 92 | 129 | 139 | 34 | -2 |
| Skatt | -12 | -56 | 4 | -15 | -11 | -25 | -21 | 6 | 0 |
| Periodens resultat | 78 | 9 | -3 | 69 | 81 | 104 | 118 | 40 | -2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -19 | 118 | 28 | 106 | 12 | 60 | 73 | -4 | 90 |
| Totalt kassaflöde | -41 | 87 | -31 | -30 | -50 | 21 | 72 | -29 | 103 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr | -0,47 | 1,33 | 0,15 | 1,18 | -0,06 | 0,57 | 0,77 | -0,27 | 0,67 |
| Avkastning på eget kapital, % | 13 | 2 | -1 | 12 | 14 | 19 | 22 | 11 | -3 |
| Eget kapital per aktie, kr | 28,84 | 27,85 | 29,16 | 29,18 | 28,31 | 27,37 | 27,10 | 25,73 | 25,22 |

NYCKELTAL

| | 2014 3 mån jul-sep | 2014 9 mån jan-sep | 2013 3 mån jul-sep | 2013 9 mån jan-sep | 2013 12 mån jan-dec | 2012 12 mån jan-dec | 2011 12 mån jan-dec | 2010 12 mån jan-dec |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | | |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 6 866 | 6 866 | 6 022 | 6 022 | 6 380 | 5 830 | 5 418 | 5 115 |
| Direktavkastningskrav värdering, % | 7,6 | 7,6 | 7,8 | 7,8 | 7,7 | 7,7 | 7,8 | 7,8 |
| Hyresvärde, mkr | 662 | 662 | 613 | 613 | 640 | 592 | 552 | 537 |
| Uthyrbar area, kvm | 942 999 | 942 999 | 889 672 | 889 672 | 916 562 | 868 322 | 842 955 | 837 616 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92 | 92 | 91 | 91 | 92 | 92 | 92 | 89 |
| Överskottsgrad, % | 80 | 78 | 79 | 75 | 74 | 75 | 74 | 69 |
| Antal fastigheter, st | 130 | 130 | 131 | 131 | 132 | 132 | 133 | 133 |
| Finansiella | | | | | | | | |
| Avkastning på totalt kapital, % | 11 | 10 | 7 | 6 | 6 | 6 | 7 | 11 |
| Avkastning på eget kapital, % | 13 | 5 | 14 | 18 | 17 | 9 | 2 | 24 |
| Justerad soliditet, % | 32 | 32 | 33 | 33 | 33 | 32 | 32 | 32 |
| Soliditet, % | 28 | 28 | 31 | 31 | 31 | 29 | 29 | 39 |
| Nettoskultsättning, mkr | 5 181 | 5 181 | 4 527 | 4 527 | 4 784 | 4 407 | 4 156 | 2 867 |
| Belåningsgrad, % | 59 | 59 | 60 | 60 | 61 | 61 | 61 | 55 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 59 | 59 | 63 | 63 | 63 | 67 | 68 | 76 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,5 | 2,5 | 2,2 | 2,2 | 2,2 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Genomsnittlig ränta, % | 4,52 | 4,52 | 5,05 | 5,05 | 4,90 | 4,66 | 4,90 | 4,47 |
| Genomsnittlig räntebindning, år | 4,9 | 4,9 | 5,3 | 5,3 | 4,9 | 6,0 | 6,4 | 5,1 |
| Genomsnittlig kreditbindning, år | 3,6 | 3,6 | 3,0 | 3,0 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 3,1 |
| Aktierelaterade¹⁾ | | | | | | | | |
| Resultat per stamaktie, kr | 0,82 | 0,45 | 0,84 | 3,36 | 4,05 | 1,48 | -0,38 | 5,81 |
| Resultat per preferensaktie, kr | 2,50 | 7,50 | 2,50 | 7,50 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Eget kapital per aktie, kr | 28,84 | 28,84 | 28,31 | 28,31 | 29,18 | 25,73 | 24,79 | 25,58 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr | -0,47 | 1,01 | -0,06 | 1,27 | 2,45 | 1,61 | -0,07 | -2,51 |
| Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr | -0,55 | 0,20 | -0,66 | 0,57 | 0,17 | 0,21 | -1,71 | 1,81 |
| Utdelning per stamaktie, kr | - | - | - | - | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,50 |
| Utdelning per preferensaktie, kr | - | - | - | - | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Börskurs per stamaktie, kr ²⁾ | 23,90 | 23,90 | 20,50 | 20,50 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 23,00 |
| Börskurs per preferensaktie, kr ²⁾ | 176,00 | 176,00 | 148,00 | 148,00 | 150,00 | 131,00 | 122,50 | 130,00 |
| Antal utestående stamaktier, st ³⁾ | 74 749 042 | 74 749 042 | 75 896 586 | 75 896 586 | 75 833 186 | 74 533 198 | 74 669 553 | 75 588 186 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾ | 75 132 024 | 75 384 361 | 75 896 586 | 75 439 931 | 75 551 470 | 74 659 586 | 75 387 854 | 65 116 470 |
| Antal utestående preferensaktier, st ³⁾ | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 386 416 | 6 339 263 | 6 355 576 |

1) Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1 juni 2011. I enlighet med IAS33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

2) Vid periodens utgång.

3) Exklusive återköpta aktier.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

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.

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskudsättning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet, justerad

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.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2014 | 17 februari 2015 |
| Årsredovisning 2014 | 31 mars 2015 |
| Årsstämma 2015 | 28 april 2015 |
| Delårsrapport januari - mars 2015 | 28 april 2015 |

UTDELNING

| | |
|---|------------------|
| Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare | 23 december 2014 |
| Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare | 30 december 2014 |
| Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear | 7 januari 2015 |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare | 27 mars 2015 |
| Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare | 31 mars 2015 |
| Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear | 7 april 2015 |

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

Tel: 08 503 853 33

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