

KVARTAL TVÅ

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2015

DELÅRSPERIODEN

- Intäkterna uppgick till 321 mkr (313).
- Driftsöverskottet uppgick till 245 mkr (242).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 112 mkr (105).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 147 mkr (11) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 92 mkr (-170).
- Innehavet i Klöver AB (publ) redovisas enligt kapitalandelsmetoden och uppgick till 1 317 mkr (1 197). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 30 juni 2015 uppgick till 1 348 mkr (1 356).
- Resultat efter skatt uppgick till 472 mkr (6); 5,98 kr per stamaktie (-0,36).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till -43 mkr (405).
- Corem har under perioden förvärvat två samt avyttrat sex fastigheter.
- Corem har under perioden emitterat två treåriga icke-säkerställda obligationslån. Emissionerna genomfördes i april om 400 mkr och i juni om 250 mkr. Lånen emitterades inom en befintlig ram om 750 mkr, löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 M + 350 räntepunkter och är noterat på Företagsobligationslistan vid NASDAQ Stockholm.

NYCKELTAL

	2015 6 mån jan-jun	2014 6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-jun	Rullande 14/15 12 mån jul-jun
Intäkter, mkr	321	313	621	629
Driftsöverskott, mkr	245	242	480	483
Förvaltningsresultat, mkr	112	105	202	209
Resultat efter skatt, mkr	472	6	112	578
Resultat per aktie, kr	5,98	-0,36	0,61	6,84
Överskottsgrad, %	76	77	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	92	89
Justerad soliditet, %	34	31	32	34

DETTA ÄR COREM

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

› AFFÄRSIDÉ

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

› MÅL

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

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

AFFÄRSSTRATEGI – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

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

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

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



› AFFÄRSMODELL

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

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Potentiella tillväxtpotentialer 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.

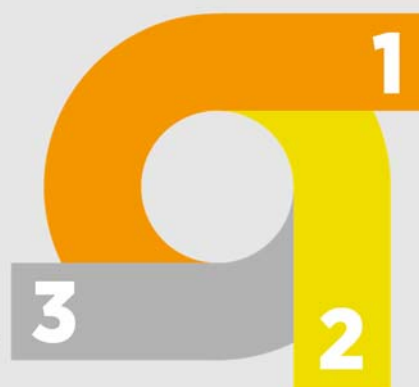
FÖRÄDLING

– VÄRDESKAPANDE

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

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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



VD HAR ORDET



VIKTIGA HÄNDELSE

- Under perioden har Corem emitterat två tre-åriga icke-säkerställda obligationslån om totalt 650 mkr inom en befintlig ram om 750 mkr.
- Förvärv av en fastighet i Halmstad med en uthyrbar area om 24 300 kvm.
- Till följd av Bilias avveckling av verksamheten i Danmark har Corem avyttrat fyra fastigheter till Bilia.
- Avtalat om förvärv av en fastighet i Malmö om 6 500 kvm uthyrbar area samt 26 000 kvm mark. Planerat tillträde 30 september 2015.

Årets andra kvartal har varit fortsatt intensivt med offerter och diskussioner med potentiella och befintliga hyresgäster. Positiva utfall har resulterat i att nettouthyrningen för det andra kvartalet uppgick till 9 mkr. Av större uthyrningar kan nämnas ASSA OEM i Mölnlycke Logistikpark, och Linas Matkasse i Veddesta, Stockholm. Överskottsgraden uppgick i det andra kvartalet till 78 procent, vilket visar att vi fortsatt har en god effektivitet i förvaltningen.

Den positiva trenden på kapitalmarknaden håller i sig med bra tillgång till kapital via olika finansieringskällor och där senaste omförhandling i vår låneportfölj om knappt 1,2 mdkr gav oss både lägre marginaler och längre kreditbindning. Corem har varit på obligationsmarknaden sedan 2010 och i april 2015 emitterade vi en obligation om 400 mkr i syfte att refinansiera tidigare obligationer med förfall i april och juli. Vi fortsatte sedan inom befintlig ram, då vi i juni emitterade ytterligare en obligation om 250 mkr.

Vi har under det andra kvartalet fortsatt vårt arbete med att stärka vår position i attraktiva lager- och logistiklägen. Förvärvet av Flygaren 21, om drygt 24 000 kvm, är belägen i direkt anslutning till våra befintliga fastigheter i Halmstad. Förvärvet av Gånggriften 3 i Malmö, med tillträde i

september 2015, är också ett välkommet tillskott till vår Malmöportfölj. I och med att en av våra större hyresgäster, Bilia, beslutade att avveckla sin verksamhet i Danmark har vi som ett led i den processen avyttrat de fyra fastigheterna som Bilia förhyrde av oss i Köpenhamn. Renodlingen av portföljen har fortsatt genom att vi lämnat ytterligare en ort, Enköping.

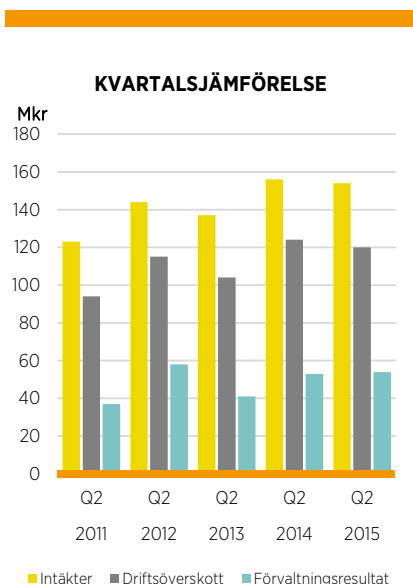
Fortsatt sänkta avkastningskrav i kombination med nyuthyrningar och investeringar har lett till en fortsatt värdetillväxt i vår portfölj. Under kvartalet har de långa marknadsräntorna stigit vilket gett en positiv effekt på Corems derivatportfölj om 172 mkr. Vårt intressebolag bidrar med ett resultat om 121 mkr för kvartalet. Resultat före skatt för det andra kvartalet uppgår till 423 mkr och för hela delårsperioden redovisar vi ett resultat före skatt om 533 mkr. Fastigheter är i dagens lågräntemiljö fortsatt högentressant, framförallt med tanke på möjligheterna till en attraktiv avkastning. Konkurrensen är bred och det är troligt att avkastningskraven kommer att pressas ytterligare.

Stockholm den 13 juli 2015
Eva Landén, VD

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2015	2015	2014	2014	2014	2014	2013	2013
	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep
Intäkter	154	167	151	157	156	157	144	141
Fastighetskostnader	-34	-42	-39	-31	-32	-39	-40	-30
Driftsöverskott	120	125	112	126	124	118	104	111
Förvaltningsresultat	54	58	42	55	53	52	39	46
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	121	61	36	32	105	7	26	28
Värdeförändringar fastigheter	76	71	51	76	3	8	4	-1
Orealiserade värdeförändringar derivat	172	-80	-115	-73	-96	-74	15	19
Resultat efter skatt	362	110	28	78	9	-3	69	81
Fastigheternas verkliga värde	7 340	7 406	7 259	6 866	6 803	6 405	6 380	6 022
Överskottsgrad, %	78	75	74	80	79	75	72	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	92	92	91	91	92	91
Avkastning på totalt kapital, %	13,8	11,3	9,0	10,9	11,0	6,6	6,7	7,1
Avkastning på eget kapital, %	56,4	18,4	4,8	13,5	1,5	-0,5	11,6	14,1
Justerad soliditet, %	34	33	32	32	31	33	33	33
Belåningsgrad, %	55	51	58	59	60	58	61	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94	123	-14	-19	118	28	106	12
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,05	1,45	-0,41	-0,47	1,33	0,15	1,18	-0,06
Eget kapital per aktie, kr	33,55	30,59	29,28	28,84	27,85	29,16	29,18	28,31

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



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

DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2015 INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 321 mkr (313) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskostnader och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Bland intäkterna redovisas även engångsposter om 16 mkr (17). Resterande del av förändringen är hänförlig till in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (91). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10 mkr, varav uthyrningar uppgick till 47 mkr och uppsägningar till -37 mkr.

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 5,1 år (5,1).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 76 mkr (71) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgifter, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 5 mkr beror huvudsakligen på nettoförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 14 mkr (12) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderades inte utan ingår i fastighetskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -119 mkr (-125), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 119 mkr (125). 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 4,12 procent (4,62). För ytterligare information se sid 11.

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 JUNI 2015

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	7	Mälardalen/Norr, Väst	3,9
Bilia	7	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,6
ELFA	5	Stockholm	3,0
Posten	4	Stockholm	13,2
NKT Cables	3	Mälardalen/Norr	9,3

RESULTATANDELAR ENLIGT

KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 182 mkr (112), varav resultatandelar från Klövern AB (publ) uppgick till 180 mkr (112) och resultat från försäljning av stamaktier B i Klövern uppgick till 2 mkr (-). 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 147 mkr (11), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 138 mkr (11) och realiserade värdeförändringar uppgick till 9 mkr (0). Realiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav. För ytterligare information se sid 6.

Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna steg under perioden vilket fått en positiv effekt på värderingen av Corems derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 92 mkr (-170).

SKATT

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

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 480 mkr (1 509). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 257 mkr (257). I Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 98 mkr (157).

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-3	-2	-4	-8	-7	-10
Aktuell skatt hänförlig till skatteärende	-	-68	-	-	-	-68
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-23	-6	-23	-6
Värdeförändringar derivat	-	-	-20	37	-20	37
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-17	-13	-17	-13
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	6	8	6	8
Totalt	-3	-70	-58	18	-61	-52

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2015 till 7 340 mkr och bestod av 127 fastigheter med en total uthyrbar area om 989 215 kvm

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdevärdigt är Region Stockholm störst med cirka 43 procent av beståndets totala fastighetsvärde. Beståndet utgörs av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala intäkter på årsbasis per den 30 juni 2015, uppgående till 599 mkr, svarade Stockholm för 44 procent, Syd för 15 procent, Väst för 16 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 15 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 30 juni 2015 uppgå till 671 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Under årets andra kvartal nästan dubblades volymen genomförda affärer i jämförelse med föregående kvartal. En fortsatt stark efterfrågan, samt ett antal stora portföljaffärer, drog upp den samlade volymen i nivåer med fjolårets rekordsiffror. Detta trots ett begränsat utbud. Den samlade transaktionsvolymen för första halvåret summerade till cirka 60 mdkr. I Corems prioriterade segment lager- och logistikfastigheter bidrog ett par stora affärer till att volymen uppgick till cirka 15 procent av den samlade volymen, vilket är ovanligt starkt. Omsättningen av bostäder var högst, men den ökande konkurrensen har även under andra kvartalet visat sig genom att affärer genomförts brett i alla fastighetssegment och geografiska marknader. Det fortsatt rekordlåga ränteläget och goda finansieringsmöjligheter skapar förutsättningar för att omsättningen kommer att vara fortsatt hög

och i nivå med 2014. Rådande marknadsförhållanden har fortsatt pressat ned avkastningskraven.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 7 340 mkr (7 259) per den 30 juni 2015. Fortsatt sänkta avkastningskrav i kombination med investeringar och uthyrningar, samt uppvärdering av byggrätter, har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Det genomsnittliga avkastningskravet per 30 juni 2015 är avrundat oförändrat cirka 7,3 procent. I jämförbart bestånd har avkastningskravet sänkts. Under rådande marknadsförutsättningar kommer avkastningskraven sannolikt fortsatt sänkas under året.

Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 138 mkr (11). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka 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.

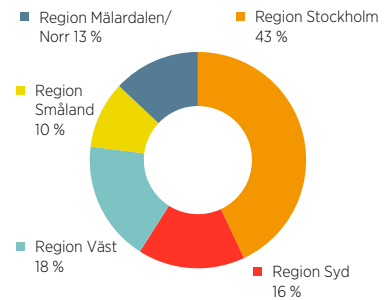
För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 26A-27A.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

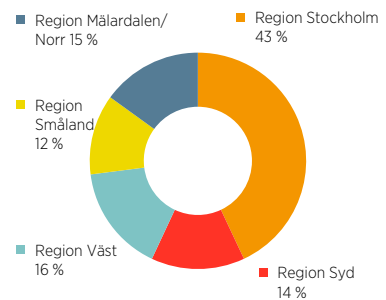
Corem har under perioden totalt investerat 67 mkr (37) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgästpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 25A.



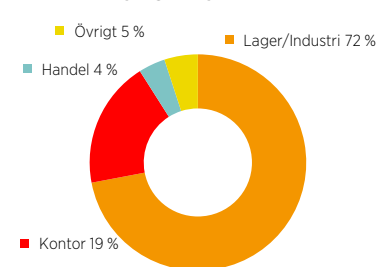
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE

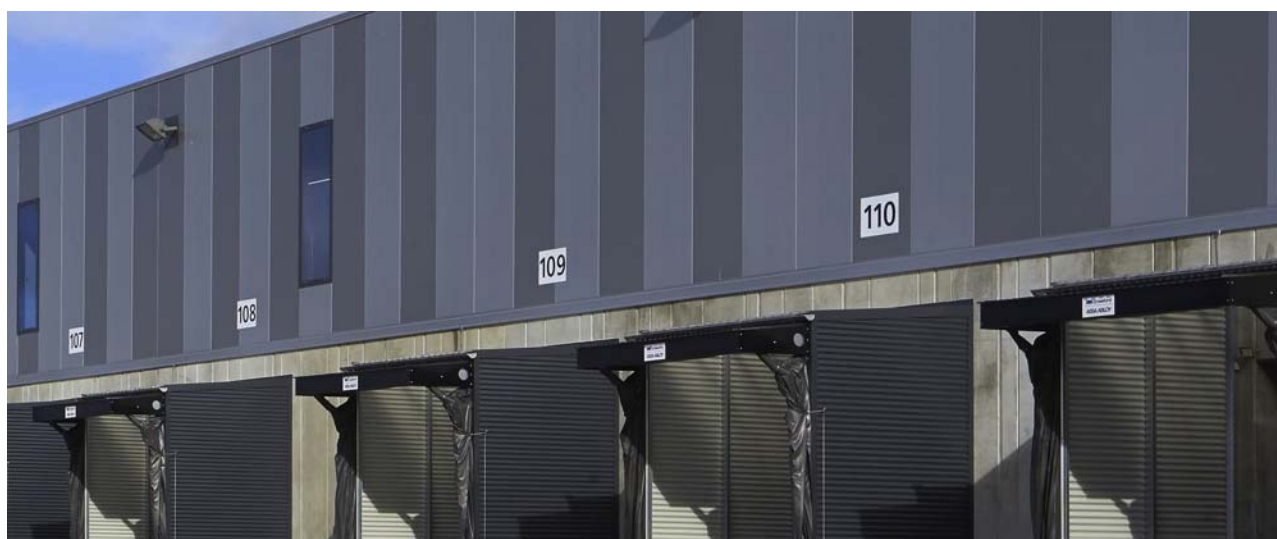


FASTIGHETSTYP AREA



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Totalt per den 31 december 2014	7 259	131	982 895
Förvärv	182	2	36 772
Ny-, till- och ombyggnation	67	-	-
Avyttringar	-292	-6	-30 452
Värdeförändringar	138	-	-
Valutaomräkning	-14	-	-
Totalt per den 30 juni 2015	7 340	127	989 215



FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under perioden förvärvat två samt avyttrat sex fastigheter.

Den 31 mars 2015 tillträdde en fastighet i Greve Kommun strax utanför Köpenhamn omfattande drygt 90 000 kvm mark, varav cirka 12 500 kvm byggnader. Fastigheten är fullt uthyrd till Ramirent och i samband med tillträdet tecknades ett nytt triple-net avtal, vilket omfattar hela fastigheten.

Corem har under andra kvartalet förvärvat lager-/produktionsfastigheten Flygaren 21, belägen i Larsfrids

industriområde i Halmstad. Förvärvet ligger i direkt anslutning till Corems övriga fastigheter i Halmstad. Fastigheten omfattar cirka 24 300 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Tylö AB med en återstående avtalslängd om knappt 13 år.

Enligt tidigare kommunicerad pressrelease från Bilia i mars 2015 kommer Bilia att avveckla verksamheten i Danmark. Till följd av detta har Corem avyttrat fyra fastigheter till Bilia. Fastigheterna omfattar sammanlagt cirka 22 300 kvm och köpeskillingen uppgick till cirka 228 miljoner DKK.

Corem har utöver detta fortsatt renodla beståndet med avyttring av en fastighet i Norberg och en fastighet i Enköping.

Corem har under perioden avtalat om förvärv av bilhandelsfastigheten Gånggriften 3 i Malmö och planerat tillträde år 30 september 2015. Fastigheten omfattar cirka 6 500 kvm uthyrbar area samt 26 000 kvm mark med ett underliggande fastighetsvärde om 87 mkr.

TRANSAKTIONER FÖRVARVAT 1 JANUARI – 30 JUNI 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
1	Hundigevej 85	Greve	Lager/Industri	12 459	66
2	Flygaren 21	Halmstad	Lager/Industri	24 313	116
Totalt förvärvat 1 jan - 30 juni 2015				36 772	182

AVYTTRAT 1 JANUARI – 30 JUNI 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
1	Norbergsby 10:66	Norberg	Lager/Industri	3 447	2
2	Biliaportfölj ¹	Danmark	Handel	22 254	283
2	Stenvreten 7:60	Enköping	Lager/Industri	4 751	17
Totalt avyttrat 1 jan - 30 juni 2015				30 452	302

¹ Avser fastigheterna 10C Høje Taastrup By, 10AQ Herstedvester By, 7T Mørkhøj samt 5Y Tømmerup By.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Resultat per geografiskt område								
Stockholm	145	132	-37	-34	108	98	74	74
Syd	51	41	-11	-10	40	31	80	76
Väst	50	56	-8	-8	42	48	83	86
Småland	29	31	-11	-11	18	20	62	65
Mälardalen/Norr	46	53	-9	-8	37	45	80	85
Totalt	321	313	-76	-71	245	242	76	77

	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun
Nyckeltal per geografiskt område								
Stockholm	3 171	2 973	294 694	297 776	286	287	91	92
Syd	1 123	894	170 452	120 785	93	81	96	97
Väst	1 324	1 178	173 050	163 772	109	106	92	95
Småland	749	768	146 591	151 122	80	83	74	74
Mälardalen/Norr	973	990	204 428	212 626	103	109	86	95
Totalt	7 340	6 803	989 215	946 081	671	666	89	91

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun
Uthyrbar area, kvm								
Stockholm	181 631	184 028	87 110	87 795	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	131 908	66 070	22 152	16 615	4 011	26 265	12 381	11 835
Väst	146 062	138 185	18 414	17 013	6 099	6 099	2 475	2 475
Småland	111 738	114 061	18 763	18 980	5 201	5 706	10 889	12 375
Mälardalen/Norr	142 521	148 824	39 646	40 250	12 547	13 179	9 714	10 373
Totalt	713 860	651 168	186 085	180 653	43 145	66 536	46 125	47 724
Andel, %	72	69	19	19	4	7	5	5

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹ , mkr	
	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun	2015 30 jun	2014 30 jun
Uthyrbar area, kvm						
Stockholm	53	54	35 249	31 401	262	265
Syd	19	19	6 652	5 137	89	78
Väst	17	16	22 551	12 282	100	102
Småland	22	24	51 424	53 360	59	61
Mälardalen/Norr	16	18	36 095	14 351	89	103
Totalt	127	131	151 971	116 531	599	609

¹ Avser intäkter på årsbasis per den 30 juni 2015 respektive 30 juni 2014



I FASTIGHETEN BRÅTA 2:150 I MÖLNLYCKE LOGISTIKPARK, HÄRRYDA KOMMUN, TECKNADE COREM UNDER ANDRA KVARTALET ETT HYRESAVTAL MED ASSA OEM AB OM CIRKA 6 700 KVM. LOKALEN KOMMER ATT ANPASSAS OCH ASSA KAN GENOM DETTA SAMLA ALL SIN VERKSAMHET I GÖTEBORG PÅ ETT STÄLLE. MÖLNLYCKE LOGISTIKPARK ÄR ETT OMRÅDE DÄR COREM SER STOR POTENTIAL OCH SAMMANTAGET ÄGER CIRKA 36 500 KVM.

FASTIGHET BRÅTA 2:150

HYRESGÄST ASSA OEM AB

AREA 6 700 KVM

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

KLÖVERN AB (PUBL)

KLövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm med inriktning mot kommersiella fastigheter. Corems aktieinnehav i KLövern uppgick per den 30 juni 2015 till 16 100 000 stamaktier A samt 160 000 000 stamaktier B, motsvarande cirka 19 procent av de utestående rösterna och kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick per

den 30 juni 2015 till 1 317 mkr att jämföra med 1 197 mkr per den 31 december 2014. Corems andel av KLöverns resultat om 180 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Erhållen utdelning om 53 mkr samt försäljning av stamaktier B om 7 mkr har minskat det bokförda värdet.

Verkligt värde på Corems innehav,

baserat på börskurs per den 30 juni 2015, uppgick till 1 348 mkr (1 356).

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

Mkr	2015	2015	2014	2014	2014	2013	2012	2011
	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Intäkter	677	1 346	635	1 222	2 521	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	-223	-473	-209	-428	-878	-828	-733	-507
Driftsöverskott	454	873	426	794	1 643	1 392	1 215	857
Central administration	-23	-46	-20	-39	-84	-78	-86	-71
Finansnetto	-160	-329	-200	-386	-770	-678	-605	-358
Förvaltningsresultat	271	498	206	369	789	636	524	428
Värdeförändringar mm. ¹	575	876	389	344	506	351	-293	210
Skatt	-144	-272	-11	-42	-131	-179	108	-173
Periodens resultat	702	1 102	584	671	1 164	808	339	465

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

BALANSRÄKNING KLÖVERN

Mkr	2015	2014	2014	2013	2012	2011
	30 jun	30 jun	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	31 872	28 954	30 208	24 059	22 624	14 880
Övriga anläggningstillgångar	823	810	740	787	633	8
Omsättningstillgångar	593	530	710	384	538	105
SUMMA TILLGÅNGAR	33 288	30 294	31 658	25 230	23 795	14 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	10 485	7 702	9 988	7 198	6 696	4 740
Räntebärande skulder	19 752	20 156	18 870	16 163	15 229	9 345
Ej räntebärande skulder	3 051	2 436	2 800	1 869	1 870	908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 288	30 294	31 658	25 230	23 795	14 993

NYCKELTAL KLÖVERN

	2015	2015	2014	2014	2014	2013	2012	2011
	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde, mkr	31 872	31 872	28 954	28 954	30 208	24 059	22 624	14 880
Hyresvärde, mkr	3 047	3 047	2 923	2 923	2 983	2 570	2 468	1 554
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	90	88	89
Antal fastigheter, st	412	412	404	404	408	402	387	255
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, %	6,7	10,7	7,8	9,1	14,5	11,6	5,8	10,1
Justerad soliditet, %	35,9	35,9	28,8	28,8	35,9	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	60	60	68	68	60	65	64	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

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 684 mkr (2 343). Förändringen av det egna kapitalet beror på utdelning om -125 mkr, periodens totalresultat om 467 mkr samt återköp av egna stamaktier om -1 mkr. Per den 30 juni 2015 uppgick den justerade soliditeten till 34 procent (32) och soliditeten till 30 procent (27).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2015 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 699 mkr (5 635). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 301 mkr (48) och aktiverade upplåningskostnader om 9 (5), uppgick till 5 389 mkr (5 582). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,4). Vid periodens utgång var 54 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 75 procent (76) 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 4,3 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,12 procent att jämföra med 4,8 år respektive 4,32 procent per den 31 december 2014. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i

syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 700 mkr (2 900) som löper ut mellan 2016 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 sänkingsredovisning ej tillämpas. Per den 30 juni 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -476 mkr att jämföras med -568 mkr per den 31 december 2014. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återförs till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,46 procentenheter.

Under perioden har Corem omförhandlat krediter om 1 158 mkr.

Corem har under perioden emitterat två treåriga icke-säkerställda obligationslån. Emissionerna genomfördes i april om 400 mkr och i juni om 250 mkr. Lånen emitterades inom en befintlig ram om 750

mkr, löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 M + 350 räntepunkter och är noterat på Företagsobligationslistan vid NASDAQ Stockholm. Huvudsakliga syftet var att refinansiera två obligationer om 400 mkr med förfall i maj respektive juli i år.

Bolagets totala krediter om 5 699 mkr (5 635) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 99 år.

Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,5 år (3,6).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 217 mkr (146), vilket motsvarar 2,50 kr per stamaktie (1,48) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 62 mkr (-404) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -26 mkr (314). Likvida medel per den 30 juni 2015 uppgick till 301 mkr (48), vilket motsvarar 4,10 kr per stamaktie (0,65).

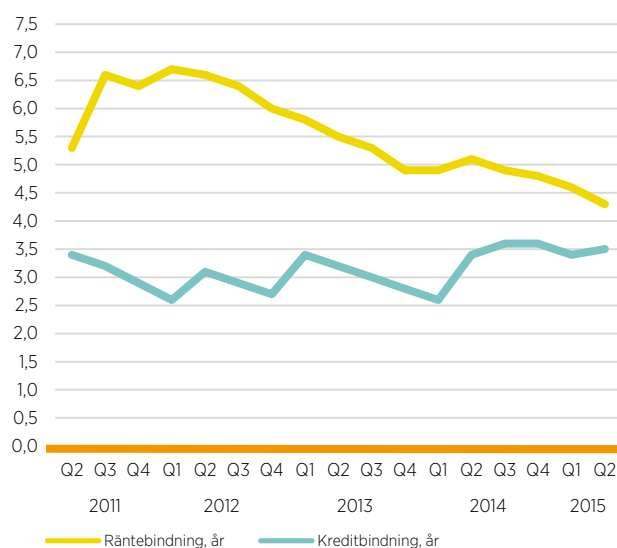
Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 345 mkr (158), uppgick till 646 mkr att jämföras med 206 mkr per den 31 december 2015.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	2 610	2,52	46		
2015	221	6,68	4	878 ¹	16
2016	256	3,57	5	530 ¹	9
2017	-	-	-	1 900 ¹	33
2018	300	3,74	5	1 118 ¹	20
2019	112	6,31	2	574	10
2020	229	6,01	4	492	9
2021	300	5,65	5	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	471	5,26	8	71	1
2025-	1 200	5,94	21	136	2
Totalt	5 699	4,12	100	5 699	100

¹ Varav 200 mkr avser obligation som löstes 8 juli 2015, 300 mkr avser obligation under 2016, 400 mkr avser obligation under 2017 och 650 mkr avser obligationer under 2018.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2015		2014		Rullande	
	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-dec	14/15 12 mån jul-jun
Intäkter	154	321	156	313	621	629
Fastighetskostnader	-34	-76	-32	-71	-141	-146
Driftsöverskott	120	245	124	242	480	483
Central administration	-7	-14	-6	-12	-26	-28
Finansnetto	-59	-119	-65	-125	-252	-246
Förvaltningsresultat	54	112	53	105	202	209
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	121	182	105	112	180	250
Realiserade värdeförändringar fastigheter	9	9	0	0	0	9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	67	138	3	11	138	265
Orealiserade värdeförändringar derivat	172	92	-96	-170	-358	-96
Resultat före skatt	423	533	65	58	162	637
Skatt	-61	-61	-56	-52	-50	-59
Periodens resultat	362	472	9	6	112	578
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser mm.	-1	-5	2	2	7	0
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	361	467	11	8	119	578
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹	4,71	5,98	-0,10	-0,36	0,61	6,84
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	73 391 461	73 391 461	75 298 030	75 298 030	73 411 661	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	73 391 461	73 392 509	75 367 675	75 501 250	75 332 965	74 839 028
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 Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 340	6 803	7 259
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 317	1 127	1 197
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Uppskjuten skattefordran	98	152	157
Summa anläggningstillgångar	8 757	8 083	8 614
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	39	33	91
Likvida medel ¹	301	187	48
Summa omsättningstillgångar	340	220	139
SUMMA TILLGÅNGAR	9 097	8 303	8 753
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 684	2 281	2 343
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 525	4 059	3 428
Derivat	476	380	568
Övriga långfristiga skulder	4	3	3
Summa långfristiga skulder	5 005	4 442	3 999
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 164	1 280	2 202
Övriga kortfristiga skulder	244	300	209
Summa kortfristiga skulder	1 408	1 580	2 411
Summa skulder	6 413	6 022	6 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 097	8 303	8 753

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2015 respektive 31 december 2014 till 646 mkr respektive 206 mkr.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG¹⁾

Mkr	2015 3 mån apr-jun	2015 6 mån jan-jun	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	120	245	124	242	480
Central administration	-7	-14	-6	-12	-26
Avskrivningar	0	0	0	0	1
Erhållen ränta mm	53	53	49	49	49
Erlagd ränta	-49	-107	-66	-125	-263
Betald inkomstskatt	-1	-2	0	0	-75
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	116	175	101	154	166
Förändring av kortfristiga fordringar	-4	61	16	-4	-62
Förändring av kortfristiga skulder	-18	-19	1	-4	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94	217	118	146	113
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-41	-65	-20	-37	-99
Förvärv av fastigheter	-116	-182	-387	-387	-718
Avyttring av fastigheter	300	302	20	20	97
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	-	-	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	8	7	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	151	62	-387	-404	-717
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-75	-92	-69	-86	-119
Återköp egna aktier	-	-1	-3	-13	-62
Upptagna lån	685	739	567	567	914
Amorterade lån	-607	-672	-139	-154	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3	-26	356	314	521
Periodens kassaflöde	248	253	87	56	-83
Likvida medel vid periodens början	53	48	100	131	131
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	301	301	187	187	48

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats från och med 1 januari 2015. Även jämförelseperioder har ändrats.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2014	2 405
Totalresultat januari - december 2014	119
Utdelning till stamaktieägare, 0,70 kr per aktie	-53
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹	-66
Återköp av egna aktier	-62
Eget kapital 31 december 2014	2 343
Totalresultat januari - juni 2015	467
Utdelning till stamaktieägare, 0,80 kr per aktie	-59
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ²	-66
Återköp av egna aktier	-1
Eget kapital 30 juni 2015	2 684

¹ Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2014.

² Därav utbetalas 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2015.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 6 mån jan-jun	2014 6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	33	29	64
Kostnad sålda tjänster	-19	-17	-37
Bruttoresultat	14	12	27
Central administration	-14	-12	-26
Rörelseresultat	0	0	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	67	64	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34	-28	-60
Resultat före skatt	33	36	76
Skatt	0	0	-6
Periodens resultat	33	36	70

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 30 jun	2014 30 jun	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	2	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	212	212	212
Andelar i intresseföretag	620	624	624
Fordringar på koncernföretag	2 310	1 866	2 124
Uppskjuten skattefordran	25	31	25
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 167	2 733	2 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 169	2 734	2 986
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	5	19	4
Kassa och bank	243	9	14
Summa omsättningstillgångar	248	28	18
SUMMA TILLGÅNGAR	3 417	2 762	3 004
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 248	1 355	1 340
Räntebärande skulder	2 060	1 311	1 603
Ej räntebärande skulder	109	96	61
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 417	2 762	3 004

ÖVRIG 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 2014 på sid 52A–54A. 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 NÄRSTÅENDE

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

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 marknads-mässiga villkor och uppgick till 0,73 mkr (0,81) för perioden.

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Skatteverket har framställt yrkande om tillämpning av lagen om skatteflykt. Förvaltningsrätten har bifallit Skatteverkets yrkande. Corem har överklagat förvaltningsrättens dom till kammarrätten och målet ligger för avgörande i kammarrätten. Skatteverkets yrkande avser upptaxering av tidigare års resultat. Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om upptaxering medför ett skattekrav om cirka 68 mkr (inklusive ränta). Corem har med anledning av förvaltningsrättens beslut samt meddelad rättspraxis i liknande fall, under 2014 kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr (inklusive ränta) till Skatteverket.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 30 juni 2015 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 33 mkr (36) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 33 mkr

(29). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 417 mkr (3 004). Likvida medel uppgick till 243 mkr (14). Eget kapital uppgick till 1 248 mkr (1 340).

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 2014.

ORGANISATION

Corem ska ha en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 30 juni 2015 hade Corem totalt 45 (43) anställda, varav 13 (13) kvinnor och 32 (30) män.

MILJÖARBETE

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.

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 juli 2015,
Corem Property Group AB (publ)

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Jan Sundling
Styrelseledamot

Johanna Skogestig
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

AKTIEN

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

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2015

Börsvärde	3,3 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 298
Stängningskurs, stamaktie	27,20 kr
Stängningskurs, preferensaktie	191,00 kr
Marknadsplats	NASDAQ Stockholm, Mid Cap

STAMAKTIE

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 0,80 kr per stamaktie (0,70) för 2014 är utbetald per den 6 maj 2015.

PREFERENSAKTIE

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2015.

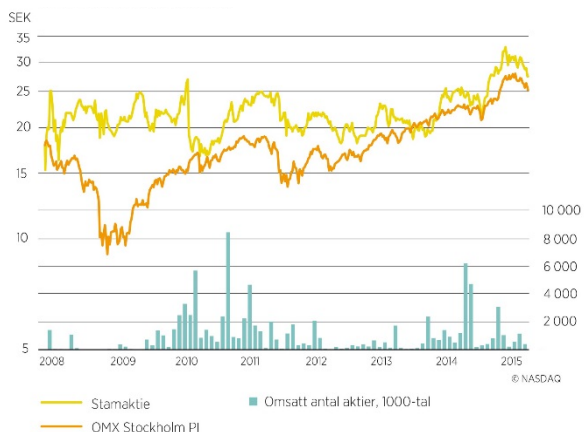
ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har Corem återköpt 20 200 stamaktier. Per den 30 juni 2015 ägde Corem 2 505 125 återköpta stamaktier.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2015

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	27 371 342	1 021 604	35,5	37,1
Gårdarrike AB	8 915 621	94 711	11,3	12,1
Länsförsäkringar fonder	7 478 188	-	9,3	10,1
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,2	6,7
JP Morgan Bank	4 838 050	13 100	6,1	6,5
Fjärde AP-Fonden	2 733 363	-	3,4	3,7
CBNY-NORGES BANK	2 015 988	-	2,5	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 446 582	-	1,8	2,0
SEB LIFE INTERNATIONAL ASSURANCE	1 383 363	-	1,7	1,9
Folksam Fonder	1 326 400	-	1,7	1,8
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5	1,6
Rasjö Staffan	977 792	54 336	1,3	1,3
Sjunde AP-Fonden	794 094	-	1,0	1,1
Humle Småbolagsfond	594 721	-	0,7	0,8
Övriga aktieägare	5 932 613	5 347 568	14,1	8,7
Totalt antal utestående aktier	73 391 461	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	2 505 125	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 6 JULI 2015



KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 6 JULI 2015



NYCKELTAL

	2015 3 mån apr-jun	2015 6 mån jan-jun	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 340	7 340	6 803	6 803	7 259	6 380	5 830	5 418
Direktavkastningskrav värdering, %	7,3	7,3	7,7	7,7	7,4	7,7	7,7	7,8
Hyrsvärde, mkr	671	671	666	666	683	640	592	552
Uthyrbar area, kvm	989 215	989 215	946 081	946 081	982 895	916 562	868 322	842 955
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	91	91	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	78	76	79	77	77	74	75	74
Antal fastigheter, st	127	127	131	131	131	132	132	133
Finansiella								
Avkastning på totalt kapital, %	13,8	12,6	11,0	8,8	9,4	6,5	6,5	7,1
Avkastning på eget kapital, %	56,4	37,6	1,5	0,5	4,7	16,6	8,4	1,7
Justerad soliditet, %	34	34	31	31	32	33	32	32
Soliditet, %	30	30	27	27	27	31	29	29
Nettoskuldsättning, mkr	5 389	5 389	5 154	5 154	5 582	4 784	4 407	4 156
Belåningsgrad, %	55	55	60	60	58	61	61	61
Belåningsgrad fastigheter, %	54	54	59	59	59	63	67	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,3	2,3	2,4	2,2	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,12	4,12	4,62	4,62	4,32	4,90	4,66	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	4,3	4,3	5,1	5,1	4,8	4,9	6,0	6,4
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,5	3,5	3,4	3,4	3,6	2,8	2,7	2,9
Aktierelaterade								
Resultat per stamaktie, kr	4,71	5,98	-0,10	-0,36	0,61	4,05	1,48	-0,38
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	5,00	2,50	5,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	33,55	33,55	27,85	27,85	29,28	29,18	25,73	24,79
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,05	2,50	1,33	1,48	0,62	2,45	1,61	-0,07
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	3,38	3,45	1,15	0,74	-1,10	0,17	0,21	-1,71
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,80	0,70	0,60	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ¹	27,20	27,20	25,00	25,00	28,70	20,00	20,00	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	191,00	191,00	167,50	167,50	184,00	150,00	131,00	122,50
Antal utestående stamaktier, st ²	73 391 461	73 391 461	75 298 030	75 298 030	73 411 661	75 833 186	74 533 198	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	73 391 461	73 392 509	75 367 675	75 501 250	75 332 965	75 551 470	74 659 586	75 387 854
Antal utestående preferensaktier, st ²	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 339 263

¹ Vid periodens utgång.

² 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.

Nettoskuldssättning

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

Nettouthyrning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn

tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

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, justerat

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.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari-september 2015	23 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016

UTDELNING SAMT FÖRESLAGEN UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 september 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 december 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	29 mars 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2016

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