

KVARTAL TRE

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2015



DELÅRSPERIODEN

- Resultat före skatt uppgick till 600 mkr (148) och resultat efter skatt uppgick till 531 mkr (84); vilket motsvarar 6,56 kr per stamaktie (0,45).
- Intäkterna uppgick till 470 mkr (470), driftsöverskottet till 363 mkr (368) och förvaltningsresultatet till 152 mkr (160).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 167 mkr (87) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med 41 mkr (-243).
- Innehavet i Klöver AB (publ) är bokfört till 1 375 mkr (1 197). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 30 september 2015 uppgick till 1 392 mkr (1 356). Verkligt värde vid börsens stängning den 22 oktober 2015 uppgick till 1 504 mkr.
- Corem ingick avtal om att avyttra samtliga 16 100 000 stamaktier av serie A och 21 616 162 stamaktier av serie B i Klöver AB (publ). Avtalet var villkorat av godkännande från bolagsstämman i Corem.
- Corem lämnade den 18 september 2015 ett bud på fastighetsbolaget Tribona AB (publ) till ett pris motsvarande 42 kr per aktie vid budets offentliggörande.
- Corem har under perioden emitterat tre icke-säkerställda obligationslån om totalt 750 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 20 oktober 2015 offentliggjorde en tredje part ett konkurrerande uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona AB (publ).
- Den 22 oktober 2015 återkallade Corem tidigare offentliggjort uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona AB (publ) och beslutade bland annat att inte genomföra försäljning av aktier i Klöver AB (publ).

NYCKELTAL

	2015 9 mån jan-sep	2014 9 mån jan-sep	2014 12 mån jan-dec	Rullande 14/15 12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	470	470	621	621
Driftsöverskott, mkr	363	368	480	475
Förvaltningsresultat, mkr	152	160	202	194
Resultat efter skatt, mkr	531	84	112	559
Resultat per aktie, kr	6,56	0,45	0,61	6,59
Överskottsgrad, %	77	78	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	92	90
Justerad soliditet, %	35	32	32	35

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

- Corem lämnade den 18 september 2015 ett bud på fastighetsbolaget Tribona AB (publ) och kallade samtidigt till extra bolagsstämma. Den 22 oktober 2015 återkallades budet.
- I september förvärvade Corem två fastigheter i Rosersberg och Arninge om totalt 3 500 kvm.
- I september tillträdde Corem bilhandelsfastigheten Gånggriften 3 i Malmö, vilken omfattar cirka 6 500 kvm uthyrbar area samt 26 000 kvm mark. Fastigheten är fullt uthyrd.

Vi har under det tredje kvartalet arbetat intensivt med det offentliga uppköps-erbjudandet som vi lämnade den 18 september till aktieägarna i Tribona AB (publ). Vi har därefter återkallat erbjudandet då en annan budgivare lagt ett annat bud som enligt uppgift accepterats av 62 procent av aktieägarna i Tribona.

Vårt resultat för niomånadersperioden är stabilt, trots försäljning av fyra stycken fullt uthyrda fastigheter i Danmark och engångskostnader i samband med budet på Tribona. Den ekonomiska uthyrningsgraden har landat på 90 procent och det tredje kvartalet har fortsatt varit intensivt med diskussioner med potentiella och befintliga hyresgäster. Corem har mer än 500 unika hyresgäster vilket borgar för en god mix och minskad risk. En god kostnadskontroll och fortsatt arbete med energieffektivisering ger oss en överskottsgrad om 79 procent i kvartalet vilket visar att vi fortsatt har en god effektivitet i förvaltningen och ger oss en stabil intjäning framöver.

Vårt innehav i Klövern om knappt 20 procent bidrar under perioden med hela 240 mkr till vårt resultat.

Ytterligare sänkta avkastningskrav ger oss en värdetillväxt i kvartalet och för perioden uppgår Corems

värdeförändringar i fastigheter till glädjande 167 mkr.

Vårt resultat före skatt om 600 mkr är rekord för Corem under en niomånaders period!

Vi har under kvartalet tillträtt tre fullt uthyrda fastigheter. Två multifastigheter i Arninge och Rosersberg som kompletterar vårt Stockholmsbestånd väl samt en bilhandelsfastighet, Gånggriften 3 i Malmö, vilken ger ett gott tillskott till vår Region Syd. Vi ser fortsättningsvis möjligheter till att göra goda affärer inom våra prioriterade områden.

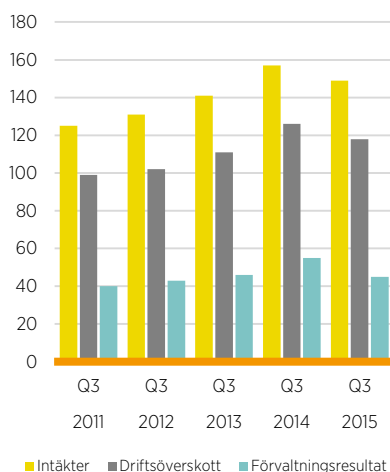
Stockholm den 23 oktober 2015
Eva Landén, VD

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2015	2015	2015	2014	2014	2014	2014	2013
	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec
Intäkter	149	154	167	151	157	156	157	144
Fastighetskostnader	-31	-34	-42	-39	-31	-32	-39	-40
Driftsöverskott	118	120	125	112	126	124	118	104
Förvaltningsresultat	40	54	58	42	55	53	52	39
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	58	121	61	36	32	105	7	26
Värdeförändringar fastigheter	20	76	71	51	76	3	8	4
Orealiserade värdeförändringar derivat	-51	172	-80	-115	-73	-96	-74	15
Resultat efter skatt	59	362	110	28	78	9	-3	69
Fastigheternas verkliga värde	7 530	7 340	7 406	7 259	6 866	6 803	6 405	6 380
Överskottsgrad, %	79	78	75	74	80	79	75	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	92	92	91	91	92
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	13,8	11,3	9,0	10,9	11,0	6,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	8,7	56,4	18,4	4,8	13,5	1,5	-0,5	11,6
Justerad soliditet, %	35	34	33	32	32	31	33	33
Belåningsgrad, %	55	55	51	58	59	60	58	61
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55	94	123	-14	-19	118	28	106
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,53	1,05	1,45	-0,41	-0,47	1,33	0,15	1,18
Eget kapital per aktie, kr	34,31	33,55	30,59	29,28	28,84	27,85	29,16	29,18

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KVARTALSJÄMFÖRELSE



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.

DELÅRSPERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2015

INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 470 mkr (470) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Bland intäkterna under perioden redovisas engångsposter hänförliga till förtidslösen av hyresavtal om 19 mkr (24). Resterande del av förändringen avser nettoförvärv samt in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Nettouthyrningen för perioden uppgick till -28 mkr. Uthyrningarna uppgick till 64 mkr och uppsägningarna till 92 mkr. Den enskilt största uppsägningen för avflyttning är hänförlig till Elfa Distrelec AB's avflyttning per den 1 juli 2018 i fastigheten Veddesta 2:79, Stockholm, där årshyran uppgår till 30 mkr.

Hyresgäster

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 534 stycken hyresgäster som 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 tre största hyresgäster står för 18 procent av de totala hyresintäkterna (22). Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 5,2 år (5,0).

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	7	Mälardalen/Norr, Väst	3,6
Bilia	6	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	7,3
ELFA	5	Stockholm	2,7
Posten	4	Stockholm	12,9
NKT Cables	3	Mälardalen/Norr	9,0

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 107 mkr (102) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 5 mkr beror huvudsakligen på nettoförvärv.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 32 mkr (19) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas inte utan ingår i fastighetskostnader. Kostnaderna har under perioden ökat på grund av engångsposter om cirka 11 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -179 mkr (-189), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 179 mkr (189). 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 4,02 procent (4,52). För ytterligare information se sid 10.

RESULTATANDELAR ENLIGT

KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 240 mkr (144), varav resultatandelar från Klövern AB (publ) uppgick till 238 mkr (144) och resultat från försäljning av stamaktier B i Klövern uppgick till 2 mkr (0). 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 9.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 167 mkr (87), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 157 mkr (87) och realiserade värdeförändringar uppgick till 10 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav. För ytterligare information se sid 6.

Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 41 mkr (-243).

SKATT

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

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klövern samt skattefria bolagsförsäljningar.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 470 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 netto redovisas uppskjuten skatt till 91 mkr (157).

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.

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-4	-3	-5	-9	-9	-12
Aktuell skatt hänförlig till skatteärende	-	-68	-	-	-	-68
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-33	-30	-33	-30
Värdeförändringar derivat	-	-	-9	53	-9	53
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-25	-22	-25	-22
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	7	15	7	15
Totalt	-4	-71	-65	7	-69	-64

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2015 till 7 530 mkr och bestod av 130 fastigheter med en total uthyrbar area om 993 961 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 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 september 2015, uppgående till 609 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 september 2015 uppgå till 680 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN OCH FASTIGHETERNAS VÄRDE

I en marknad med god tillgång på kapital, fortsatt låga räntor och en positiv hyresmarknad är efterfrågan fortsatt hög för fastighetstransaktioner. Även om volymerna sjönk i slutet av kvartalet i jämförelse med början, var den totala omsättningen något högre än under föregående år. Sett över helåret är den samlade transaktionsvolymen närmare 100 mdkr, vilket motsvarar en ökning med cirka 10 procent. Trots ett begränsat utbud och minskad aktivitet i september, ligger en prognosticerad omsättning för helåret på samma nivå som fjolårets rekord på cirka 160 mdkr. Den starka efterfrågan skapar inget tydligt investeringsfokus, utan affärer görs i alla delmarknader. Hittills i år har dock andelen affärer i lager/logistik- och butikssegmentet varit ovanligt hög. Sett till investerarkategori är det tydligt att utländska investerare är tillbaka på den svenska marknaden och då

kanske allra tydligast som förvärvare av butiksfastigheter.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 7 530 mkr (7 259) per den 30 september 2015. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 157 mkr (87). Fortsatt låg inflation i Sverige har en negativ inverkan på marknadsvärdet i perioden. Sannolikt innebär det att någon automatisk indexuppräkningskravet i Corems värderingar per 30 september 2015 uppgick till 7,1 procent (7,6).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande 60 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har Corem anlitat Savills Sweden AB, NAI Svefa, Newsec Advice AB, och Widehov Konsult AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

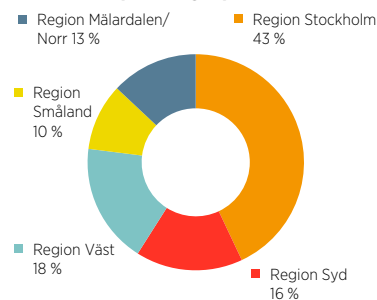
För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 26A-27A.

NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

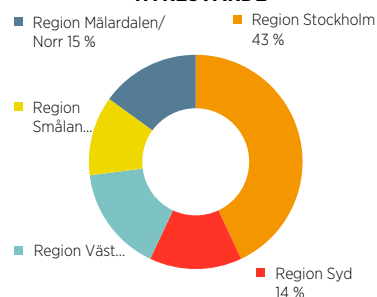
Corem har under perioden totalt investerat 110 mkr (61) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgästpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 25A.



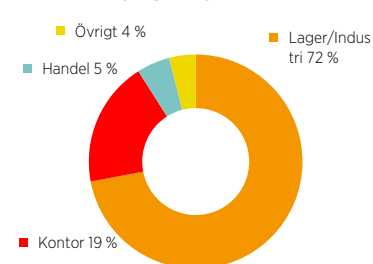
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE

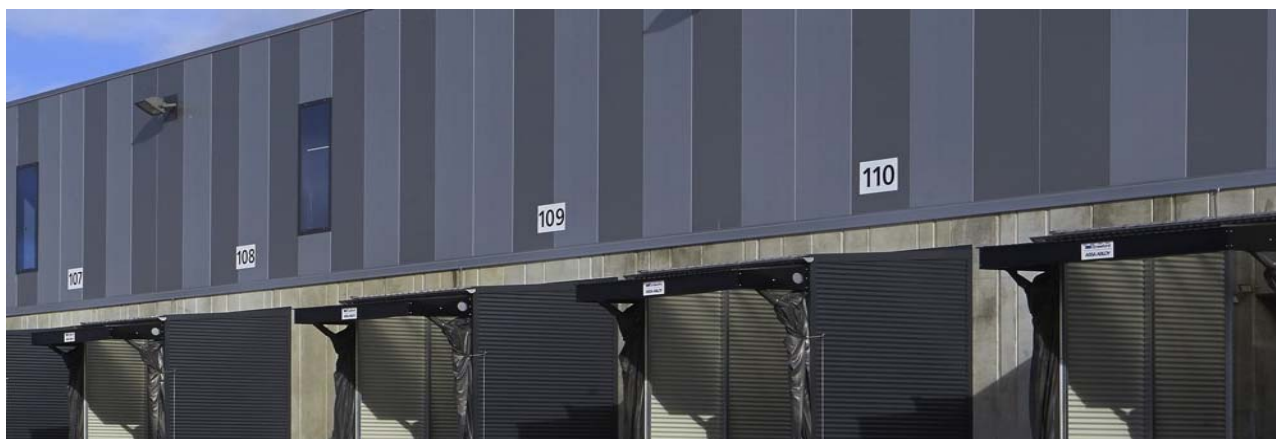


FASTIGHETSTYP AREA



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Totalt per den 31 december 2014	7 259	131	982 895
Förvärv	305	5	46 618
Ny-, till- och ombyggnation	110	-	-5 100
Avyttringar	-292	-6	-30 452
Värdeförändringar	157	-	-
Valutaomräkningar	-9	-	-
Totalt per den 30 september 2015	7 530	130	993 961



FÖRVARV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under perioden förvärvat fem 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 förvärvade under andra kvartalet 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.

Corem tillträdde i september 2015 bilhandelsfastigheten Gånggriften 3 i Malmö, vilken omfattar cirka 6 500 kvm uthyrbar area samt 26 000 kvm mark. Fastigheten är fullt uthyrd till Malmö Bilcentrum och i samband med tillträdet tecknades ett nytt 10-årigt triple-net avtal, vilket omfattar hela fastigheten.

Under tredje kvartalet förvärvade Corem även två fastigheter i Rosersberg respektive Arninge. Fastigheterna har en uthyrbar area om totalt cirka 3 500 kvm, varav merparten

utgörs av lager och kontorsytor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda.

Enligt tidigare kommunicerad pressrelease från Bilia i mars 2015 har Bilia valt att avveckla verksamheten i Danmark. Till följd av detta har Corem under perioden avyttrat fyra fastigheter i Danmark till Bilia. Fastigheterna omfattar sammanlagt cirka 22 300 kvm och köpeskillingen uppgick till 283 mkr.

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

Avyttringarna har resulterat i en realiserad värdeförändring om 10 mkr.

TRANSAKTIONER FÖRVARVAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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
3	Rosersberg 11:56	Sigtuna	Lager/Industri	2 003	19
3	Mallen 3	Täby	Lager/Industri	1 357	16
3	Gånggriften 3	Malmö	Lager/Industri	6 486	88
Totalt förvärvat 1 jan - 30 sep 2015				46 618	305

AVYTTRAT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER

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

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

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Stockholm	210	198	-53	-50	157	148	75	75
Syd	71	60	-13	-13	58	47	82	78
Väst	77	81	-12	-12	65	69	84	86
Småland	44	46	-16	-15	28	31	64	67
Mälardalen/Norr	68	85	-13	-12	55	73	81	86
Totalt	470	470	-107	-102	363	368	77	78

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep
Stockholm	3 207	3 004	298 054	294 694	292	285	92	93
Syd	1 233	917	171 838	120 785	95	80	98	97
Väst	1 354	1 193	173 050	163 772	110	106	88	95
Småland	745	764	146 591	151 122	78	82	76	74
Mälardalen/Norr	991	988	204 428	212 626	105	109	86	95
Totalt	7 530	6 866	993 961	942 999	680	662	90	92

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep
Stockholm	184 364	181 631	87 737	87 110	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	135 075	66 070	20 163	16 615	6 511	26 265	10 089	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	719 760	648 771	184 723	179 968	45 645	66 536	43 833	47 724
Andel, %	72	69	19	19	5	7	4	5

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹ , mkr	
	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep	2015 30 sep	2014 30 sep
Stockholm	55	50	32 631	30 369	269	263
Syd	20	19	3 978	3 916	94	78
Väst	17	19	31 627	12 758	97	102
Småland	22	24	47 552	52 359	59	61
Mälardalen/Norr	16	18	35 745	14 171	90	103
Totalt	130	130	151 533	113 573	609	607

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

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 september 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

till 1 375 mkr att jämföra med 1 197 mkr per den 31 december 2014. Corems andel av Klöverns resultat om 238 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 september 2015, uppgick till 1 392 mkr (1 356) och vid börsens stängning den 22 oktober 2015 uppgick verkligt värde till 1 504 mkr.

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 jul-sep	9 mån jan-sep	3 mån jul-sep	9 mån jan-sep	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Intäkter	667	2 013	641	1 863	2 521	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	-207	-680	-197	-625	-878	-828	-733	-507
Driftsöverskott	460	1 333	444	1 238	1 643	1 392	1 215	857
Central administration	-20	-66	-20	-59	-84	-78	-86	-71
Finansnetto	-152	-481	-199	-585	-770	-678	-605	-358
Förvaltningsresultat	288	786	225	594	789	636	524	428
Värdeförändringar mm. ¹	226	1 102	23	367	506	351	-293	210
Skatt	-134	-406	-27	-69	-131	-179	108	-173
Periodens resultat	380	1 482	221	892	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 sep	30 sep	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	32 800	29 387	30 208	24 059	22 624	14 880
Övriga anläggningstillgångar	816	787	740	787	633	8
Omsättningstillgångar	505	368	710	384	538	105
SUMMA TILLGÅNGAR	34 121	30 542	31 658	25 230	23 795	14 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	10 866	7 925	9 988	7 198	6 696	4 740
Räntebärande skulder	20 309	20 212	18 870	16 163	15 229	9 345
Ej räntebärande skulder	2 946	2 405	2 800	1 869	1 870	908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 121	30 542	31 658	25 230	23 795	14 993

NYCKELTAL KLÖVERN

	2015	2015	2014	2014	2014	2013	2012	2011
	3 mån jul-sep	9 mån jan-sep	3 mån jul-sep	9 mån jan-sep	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde, mkr	32 800	32 800	29 387	29 387	30 208	24 059	22 624	14 880
Hyresvärde, mkr	3 076	3 076	2 942	2 942	2 983	2 570	2 468	1 554
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	90	90	88	89
Antal fastigheter, st	412	412	406	406	408	402	387	255
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, %	3,6	14,2	2,8	11,8	14,5	11,6	5,8	10,1
Justerad soliditet, %	36,4	36,4	29,7	29,7	35,9	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	60	60	67	67	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

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 745 mkr (2 343). Förändringen av det egna kapitalet beror på lämnad utdelning om -125 mkr, periodens totalresultat om 528 mkr samt återköp av egna stamaktier om -1 mkr. Per den 30 september 2015 uppgick den justerade soliditeten till 35 procent (32) och soliditeten till 30 procent (27).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2015 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 549 mkr (5 635). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 21 mkr (48) och aktiverade upplåningskostnader om 13 (9), uppgick till 5 515 mkr (5 578). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,4). Vid periodens utgång var 52 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 80 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 4,02 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 september 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -527 mkr att jämföras med -568 mkr per den 31 december 2014. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,48 procentenheter.

Under perioden har Corem omförhandlat krediter om 1 203 mkr och efter perioden har krediter om 340 mkr omförhandlats.

Corem har under perioden emitterat tre treåriga icke-säkerställda obligationslån. Emissionerna genomfördes i april om 400 mkr, i juni om 250 mkr samt i september om 100 mkr med likviddag 1 oktober 2015. 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 5 549 mkr (5 635) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 99 år.

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

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 272 mkr (127), vilket motsvarar 3,03 kr per stamaktie (1,01) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -103 mkr (-392) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -196 mkr (280). Likvida medel per den 30 september 2015 uppgick till 21 mkr (48), vilket motsvarar 0,29 kr per stamaktie (0,65).

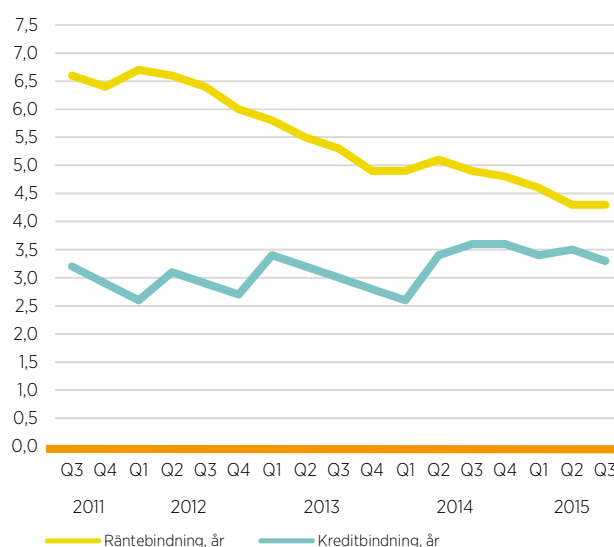
Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 388 mkr (158), uppgick till 409 mkr att jämföras med 206 mkr per den 31 december 2014.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	2 636	2,62	48		
2015	-	-	-	692	12
2016	301	3,51	5	565 ¹	10
2017	-	-	-	1 899 ¹	35
2018	300	3,67	5	1 120 ¹	20
2019	112	6,26	2	573	10
2020	229	5,95	4	492	9
2021	300	5,57	5	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	471	5,20	9	71	1
2025-	1 200	5,86	22	137	3
Totalt	5 549	4,02	100	5 549	100

¹ Varav 300 mkr avser obligation under 2016, 400 mkr avser obligation under 2017 och 650 mkr avser obligationer under 2018.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



AKTIEN

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

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2015

Börsvärde	3,1 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 297
Stängningskurs, stamaktie	26,70 kr
Stängningskurs, preferensaktie	160,00 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.

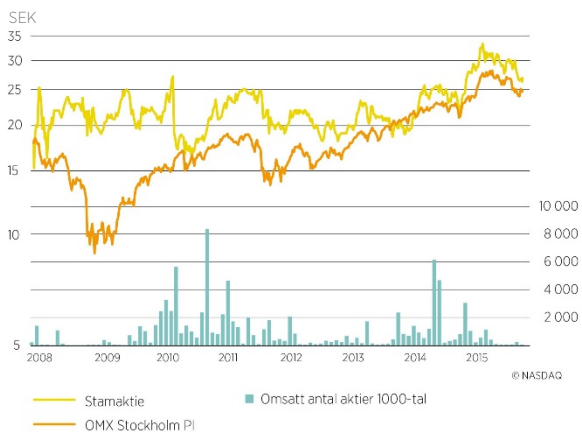
ÅTERKÖP AV AKTIER

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

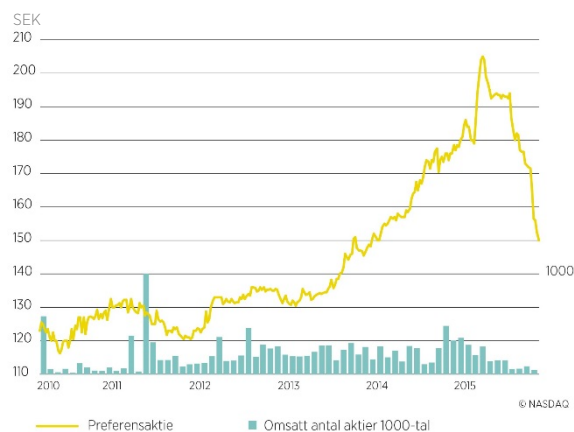
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2015

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,2	38,9
Gårdarike AB	8 915 621	94 711	11,3	12,1
Länsförsäkringar fonder	7 478 188	-	9,3	10,1
Swedbank Robur fonder	5 043 528	-	6,3	6,8
JP Morgan Bank	4 837 010	16 100	6,1	6,5
Fjärde AP-Fonden	2 730 934	-	3,4	3,7
CBNY-NORGES BANK	1 968 988	-	2,5	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
SEB LIFE INTERNATIONAL ASSURANCE	1 383 363	-	1,7	1,9
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,7	1,8
Folksam Fonder	1 208 300	-	1,5	1,6
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	6 084 503	5 344 568	12,6	7,1
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

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 19 OKTOBER 2015



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 19 OKTOBER 2015



KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2015 3 mån jul-sep	2015 9 mån jan-sep	2014 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2014 12 mån jan-dec	Rullande 14/15 12 mån okt-sep
Intäkter	149	470	157	470	621	621
Fastighetskostnader	-31	-107	-31	-102	-141	-146
Driftsöverskott	118	363	126	368	480	475
Central administration ¹	-18	-32	-7	-19	-26	-39
Finansnetto	-60	-179	-64	-189	-252	-242
Förvaltningsresultat	40	152	55	160	202	194
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	58	240	32	144	180	276
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	10	0	0	0	10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	19	157	76	87	138	208
Orealiserade värdeförändringar derivat	-51	41	-73	-243	-358	-74
Resultat före skatt	67	600	90	148	162	614
Skatt	-8	-69	-12	-64	-50	-55
Periodens resultat	59	531	78	84	112	559
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser mm.	2	-3	0	2	7	2
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	61	528	78	86	119	561
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ²	0,58	6,56	0,82	0,45	0,61	6,59
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	73 391 461	73 391 461	74 749 042	74 749 042	73 411 661	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	73 391 461	73 392 156	75 132 024	75 384 361	75 332 965	74 820 913
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 Kostnaderna har under perioden ökat på grund av engångsposter om cirka 11 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

² 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 sep	2014 30 sep	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 530	6 866	7 259
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 375	1 160	1 197
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Uppskjuten skattefordran	91	141	157
Summa anläggningstillgångar	8 998	8 168	8 614
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	29	42	91
Likvida medel ¹	21	146	48
Summa omsättningstillgångar	50	188	139
SUMMA TILLGÅNGAR	9 048	8 356	8 753
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 745	2 346	2 343
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 557	3 209	3 428
Derivat	527	453	568
Övriga långfristiga skulder	3	3	3
Summa långfristiga skulder	5 087	3 665	3 999
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	979	2 118	2 202
Övriga kortfristiga skulder	237	227	209
Summa kortfristiga skulder	1 216	2 345	2 411
Summa skulder	6 303	6 010	6 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 048	8 356	8 753

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2015 respektive 31 december 2014 till 409 mkr respektive 206 mkr.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG¹⁾

Mkr	2015 3 mån jul-sep	2015 9 mån jan-sep	2014 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	2014 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	118	363	126	368	480
Central administration	-18	-32	-7	-19	-26
Avskrivningar	0	0	1	1	1
Erhållen ränta mm	0	53	0	49	49
Erlagd ränta	-71	-178	-65	-190	-263
Betald inkomstskatt	-1	-3	-66	-66	-75
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	28	203	-11	143	166
Förändring av kortfristiga fordringar	-3	58	-16	-20	-62
Förändring av kortfristiga skulder	30	11	8	4	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55	272	-19	127	113
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-44	-110	-25	-62	-99
Förvärv av fastigheter	-122	-302	-	-387	-718
Avyttring av fastigheter	1	302	37	57	97
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	0	0	-	-	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	7	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165	-103	12	-392	-717
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-108	-16	-102	-119
Återköp egna aktier	-	-1	-13	-26	-62
Upptagna lån	159	898	-	567	914
Amorterade lån	-313	-985	-5	-159	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170	-196	-34	280	521
Periodens kassaflöde	-280	-27	-41	15	-83
Likvida medel vid periodens början	301	48	187	131	131
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	21	21	146	146	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	2015 jan-sep	2014 okt-dec	2014 jan-sep
Ingående eget kapital	2 343	2 346	2 405
Periodens totalresultat	528	33	86
Utdelning till stamaktieägare ¹	-59	-	-53
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ²	-66	-	-66
Återköp av egna aktier	-1	-36	-26
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 745	2 343	2 346

¹ Varav 0,80 kr per aktie 2015 samt 0,70 kr per aktie 2014.

² Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2014 samt med början i juli 2015.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 9 mån jan-sep	2014 9 mån jan-sep	2014 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	50	45	64
Kostnad sålda tjänster	-29	-26	-37
Bruttoresultat	21	19	27
Central administration ¹	-32	-19	-26
Rörelseresultat	-11	0	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	71	71	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50	-44	-60
Resultat före skatt	10	27	76
Skatt	0	0	-6
Periodens resultat	10	27	70

¹ Kostnaderna har under perioden ökat på grund av engångsposter om cirka 11 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ).

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep	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	2 324	1 816	2 124
Uppskjuten skattefordran	25	31	25
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 181	2 683	2 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 183	2 684	2 986
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	6	19	4
Kassa och bank	9	6	14
Summa omsättningstillgångar	15	25	18
SUMMA TILLGÅNGAR	3 198	2 709	3 004
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 225	1 334	1 340
Räntebärande skulder	1 881	1 306	1 603
Ej räntebärande skulder	92	69	61
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 198	2 709	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, räntnivåer 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 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 1,17 mkr (1,17) för perioden.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken

styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

BUD PÅ TRIBONA AB (PUBL) OCH FÖRSÄLJNING AV AKTIER I KLÖVERN AB (PUBL)

Corem lämnade den 18 september 2015 ett offentligt uppköpserbud omfattande samtliga aktier i det börsnoterade fastighetsbolaget Tribona AB (publ). Budet värderades till cirka 2 044 mkr eller 42,00 kr per aktie i Tribona. Som vederlag för köpeskillingen erbjuds för hälften av aktier 21 kronor kontant och för den andra hälften av aktier erbjuds cirka 0,243 preferensaktier i Corem. Som villkor för budet angavs bl.a. att Corem skulle uppnå en acceptgrad om minst 50 procent av aktierna och rösterna i Tribona och att extra bolagsstämma i Corem skulle godkänna Corems avtal om att avyttra samtliga sina 16 100 000 stamaktier av serie A och 21 616 162 stamaktier av serie B i Klövern AB till ett av Rutger Arnhult kontrollerat bolag.

Med anledning av uppköpserbudandet hölls extra bolagsstämma i Corem den 16 oktober 2015. Mot bakgrund av att Klövern, som tidigare ställt sig positivt till erbjudandet, meddelade att de förde preliminära diskussioner om avyttring av sitt innehav i Tribona till oberoende tredje part, fattade extra bolagsstämman i Corem beslut om att ajournera stämman och att fortsätta inom fyra till åtta veckor. Stämman beslutade att flytta fram bland annat frågorna avseende uppköpserbudandet och avyttringen av aktierna i Klövern till den fortsatta stämman.

Ett konkurrerande offentligt uppköpserbud till aktieägarna i Tribona publicerades den 20 oktober 2015 av Catena Fastigheter AB (publ).

Den 22 oktober 2015 återkallade Corem budet och beslutade att inte genomföra försäljning av aktier i Klövern samt att inte kalla till fortsatt extra bolagsstämma.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

För information se *Bud på Tribona AB (publ) och försäljning av aktier i Klövern AB (publ)*.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 30 september 2015 inga fastigheter utan

hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 10 mkr (27) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 50 mkr (45). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 198 mkr (3 004). Likvida medel uppgick till 9 mkr (14). Eget kapital uppgick till 1 225 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 september 2015 hade Corem totalt 46 (46) anställda, varav 13 (14) kvinnor och 33 (32) 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.

Stockholm den 23 oktober 2015,
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 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte

möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2015,
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	2015 3 mån jul-sep	2015 9 mån jan-sep	2014 3 mån jul-sep	2014 9 mån jan-sep	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	7 530	7 530	6 866	6 866	7 259	6 380	5 830	5 418
Direktavkastningskrav värdering, %	7,1	7,1	7,6	7,6	7,4	7,7	7,7	7,8
Hyrsvärde, mkr	680	680	662	662	683	640	592	552
Uthyrbar area, kvm	993 961	993 961	942 999	942 999	982 895	916 562	868 322	842 955
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	92	92	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	79	77	80	78	77	74	75	74
Antal fastigheter, st	130	130	130	130	131	132	132	133
Finansiella								
Avkastning på totalt kapital, %	7,8	11,1	11,0	10,0	9,4	6,5	6,5	7,1
Avkastning på eget kapital, %	8,7	27,8	13,0	5,0	4,7	16,6	8,4	1,7
Justerad soliditet, %	35	35	32	32	32	33	32	32
Soliditet, %	30	30	28	28	27	31	29	29
Nettoskudsättning, mkr	5 515	5 515	5 181	5 181	5 582	4 784	4 407	4 156
Belåningsgrad, %	55	55	59	59	58	61	61	61
Belåningsgrad fastigheter, %	52	52	59	59	59	63	67	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,5	2,5	2,4	2,2	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,02	4,02	4,52	4,52	4,32	4,90	4,66	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	4,3	4,3	4,9	4,9	4,8	4,9	6,0	6,4
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,3	3,3	3,6	3,6	3,6	2,8	2,7	2,9
Aktierelaterade								
Resultat per stamaktie, kr	0,58	6,56	0,82	0,45	0,61	4,05	1,48	-0,38
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	34,31	34,31	28,84	28,84	29,28	29,18	25,73	24,79
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	0,53	3,03	-0,47	1,01	0,62	2,45	1,61	-0,07
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-3,81	-0,36	-0,55	0,20	-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	26,70	26,70	23,90	23,90	28,70	20,00	20,00	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	160,00	160,00	176,00	176,00	184,00	150,00	131,00	122,50
Antal utestående stamaktier, st ²	73 391 461	73 391 461	74 749 042	74 749 042	73 411 661	75 833 186	74 533 198	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	73 391 461	73 392 156	75 132 024	75 384 361	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

Bokslutskommuniké 2015	19 februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016

UTDELNING

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