

KVARTAL TVÅ

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2016

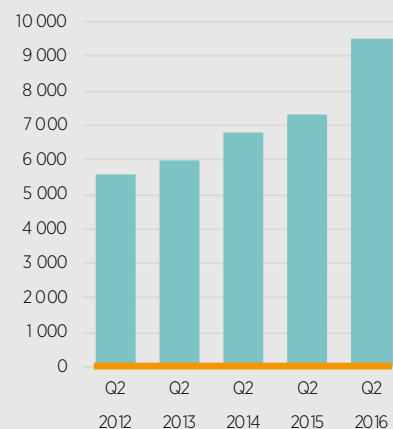


corem property
group

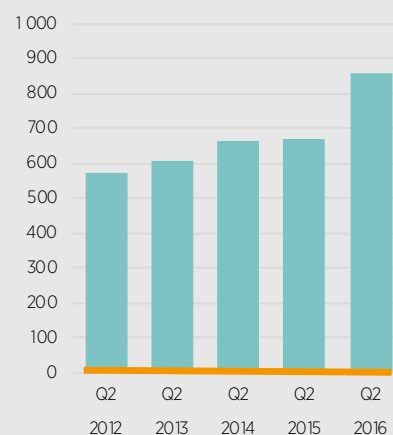
DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2016

- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 128 mkr (112).
- Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 326 mkr (305) och övriga intäkter uppgick till 15 mkr (16).
- Driftsöverskottet ökade med 8 procent till 264 mkr (245).
- Resultat efter skatt uppgick till 193 mkr (472), vilket motsvarar 2,17 kr per stamaktie (5,98).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 100 mkr (147) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -207 mkr (92).
- Efter förvärv av 27 fastigheter och 190 521 kvm för 1 530 mkr, och investeringar om 103 mkr, uppgick värdet på fastighetsportföljen till 9 517 mkr (7 776), motsvarande en ökning med 22 procent.

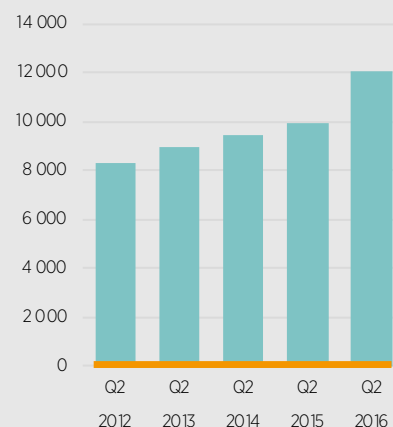
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



HYRESVÄRDE, MKR



UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM



COREM I SAMMANDRAG

	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter, mkr	170	154	326	305	607	628
Övriga intäkter, mkr	15	0	15	16	19	18
Driftsöverskott, mkr	149	120	264	245	481	500
Förvaltningsresultat, mkr	79	54	128	112	201	217
Resultat efter skatt, mkr	97	362	193	472	800	521
Överskottsgrad, %	81	78	78	76	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	92	89	92	92
Justerad soliditet, %	33	34	33	34	37	33
Resultat per stamaktie, kr	1,10	4,71	2,17	5,98	10,00	6,14
EPRA NAV per stamaktie, kr	36,41	24,52	36,41	24,52	33,50	36,41

160

ANTAL
FASTIGHETER

1 207 559

UTHYRBAR AREA, KVM

9 517

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

VD HAR ORDET

VIKTIGA HÄNDELSE I KVARTALET

- Corem förvärvar Estancia Logistik med en lager- och logistikportfölj bestående av 21 fastigheter, en total uthyrbar area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr.
- Förvärv av Revisorn 2 och Ringpärmen 2, om totalt 11 600 kvm och fastighetsvärde om 113 mkr, i Breddens industriområde, Sollentuna.
- Förvärv av Backa 25:6 i Göteborg, fastighetsvärde om 29 mkr, som utökar Corems bestånd i området med 3 360 kvm.
- Obligationslån om 300 mkr emitterades den 18 maj.

Under det första halvåret förvärvade vi fastigheter till ett värde av drygt 1,5 mdkr och Corem redovisar både ökad intjäningsförmåga och starkare förvaltningsresultat. Genom att förena långsiktig förvaltning och förädling med framgångsrikt transaktionsarbete har Corem skapat stark tillväxt.

Stark tillväxt under Kvartal 2

Vi lägger ett händelserikt kvartal bakom oss. Vår intjäningsförmåga ökade genom tillträdde förvärv om 1,5 mdkr främst belägna i Stockholm, Malmö, Göteborg samt Jönköping, starka orter och av Corem prioriterade på grund av sina goda lägen för logistik. Den positiva utvecklingen under kvartalet stärker oss i övertygelsen om att vi satsar rätt; att vi med tillskotten erhåller både en tydlig förstärkning och en bra komplettering av befintligt bestånd. Vi uppnår en högre intjäning och lägre risk med ett bestånd om 160 fastigheter och nästan 700 unika hyresgäster. I och med förvärven passerade vi 4 mdkr i fastighetsvärde i Stockholm. Vårt erbjudande till hyresgästerna blir både bredare och mer flexibelt genom att vi får ökade möjligheter till framtida synergier, och möjlighet att expandera tillsammans.

Resultateffekten av Estanciaförvärvet är än så länge begränsad, då portföljen endast bidragit med en månads resultat under halvåret. De positiva effekterna på intjäningen kommer att bli tydligare under resterande del av året.



Fortsatt fokus på optimering och förädling av beståndet

Vårt tydliga fokus med stabila kassaflöden och en position som erkänd och kunnig motpart inom segmentet lager- och logistikfastigheter utgör en bra plattform för förvärv och fortsatt tillväxt, även i dagens konkurrensutsatta transaktionsmarknad. Vi har idag 160 fastigheter av olika storlek och har fortsatt fokus på tillväxt genom förvärv och egen projektutveckling, samtidigt som vi fortsätter att ständigt optimera vår portfölj såväl driftsmässigt genom hållbar långsiktig förvaltning som vad det gäller vår lokala- och geografiska positionering. Särskilt roligt är det när vi kan vidareutveckla våra fastigheter i samarbete med hyresgäster. Exempel på det är den nya anläggning om 30 000 kvm för Svenska Retursystem som för närvarande byggs i Hacksta, Västerås och vårt nya samarbete med ST Aerospace, som omlokaliseras till oss i Arlandastad. Vi ser en stor potential för långsiktigt värdeskapande inom vår projektverksamhet i både nybyggnadsprojekt och ombyggnationer av befintliga fastigheter.

Uthyrningsarbetet och finansiering

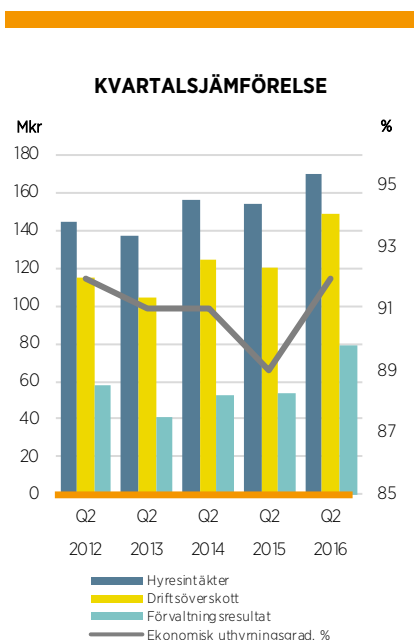
Corem har en stabil och bra fastighetsportfölj med fastigheter som är lokaliserade till strategiskt viktiga logistik- och lagerområden där det råder en fortsatt mycket god efterfrågan på ytor och tillsammans med vårt aktiva uthyrningsarbete åskådliggörs detta genom den förbättrade ekonomiska uthyrningsgraden, vilken uppgick till 92 procent vid kvartalets slut.

Nettouthyrningen, vilken mäter kontrakterade men ej inflyttade ytor, var också fortsatt positiv under det andra kvartalet och uppgick till 10 mkr för halvåret. Det är också mycket glädjande att se att intäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3 procent och att driftsöverskottet ökade med 5 procent i jämförbart bestånd.

På finansieringssidan emitterade vi en ny obligation på 300 mkr om 3,5 år under maj månad och investerarintresset var stort. Vårt innehav i Klövern har även under det andra kvartalet visat positiv utveckling. Vi ser fortsatt tillväxt och expansionsmöjligheter till följd av bolagets starka finansiella ställning och goda finansieringsmöjligheter.

Stockholm den 13 juli 2016
Eva Landén, VD

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.

RESULTAT

Driftöverskottet ökade med 8 procent till 264 mkr (245) och överskottsgraden uppgick till 78 procent (76). Förvaltningsresultatet uppgick till 128 mkr (112), en ökning med 14 procent.

Både driftöverskott och förvaltningsresultat har påverkats positivt av nettoförvärv och nettoinflyttningar.

I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent.

Resultat före skatt uppgick till 200 mkr (533).

INTÄKTER

Periodens hyresintäkter ökade med 7 procent till 326 mkr (305). Den positiva förändringen förklaras av nettoförvärv samt nettoinflyttning. Den ekonomiska uthyringsgraden uppgick till 92 procent (89). Periodens hyresintäkter inkluderar även befarade kundförluster om -5 mkr (-3).

Övriga intäkter uppgick till 15 mkr (16), och består till övervägande del av förtidslösen av hyra, samt hyresgarantier om 1 mkr.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 77 mkr (76). Trots ett ökat fastighetsbestånd är kostnaderna i princip oförändrade. I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 3 procent.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 14 mkr (14) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -122 mkr (-119) och avser periodens räntekostnader och kreditavgifter. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,81 procent (4,12). För ytterligare information se sid 8.

RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 171 mkr (180) från Klövern AB (publ), och resultat från försäljning av aktier i Klövern uppgick till 8 mkr (2). För ytterligare information se sid 9 och 17.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 100 mkr (147), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 100 mkr (138). Realiserade värdeförändringar beror på en kombination av sänkta direktavkastningskrav, investeringar och nettouthyrningar. För ytterligare information se sid 6.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -207 mkr (92).

SKATT

Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -5 mkr (-58) samt aktuell skatt till -2 mkr (-3). För ytterligare information se sid 17.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2016 till 9 517 mkr och bestod av 160 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 207 559 kvm. Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

Corems hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2016 uppgick till 790 mkr, det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 860 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

En fortsatt väldigt stark efterfrågan och ett antal stora portföljaffärer drog igen upp den samlade volymen till rekordnivåer, trots ett begränsat utbud. Den samlade transaktionsvolymen för första halvåret summerade till närmare 100 mdkr.

Intresset att investera i marknaden är fortsatt stort, och aktiviteten under andra kvartalet har bäddat för att den samlade omsättningen åtminstone kommer att nå nivån för 2015.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 9 517 mkr (7 776) per den 30 juni 2016. Fortsatt något sänkta direktavkastningskrav i kombination med investeringar och nyuthyrningar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 30 juni 2016 är cirka 6,9 procent (7,1). I jämförbart bestånd har direktavkastningskravet sänkts.

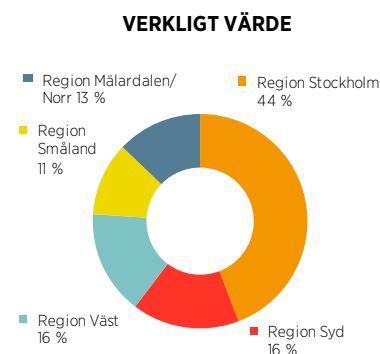
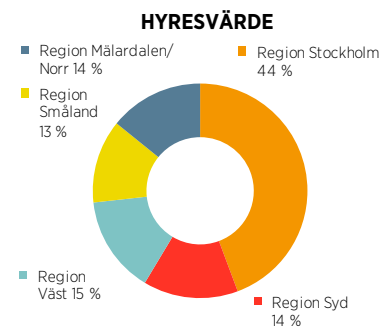
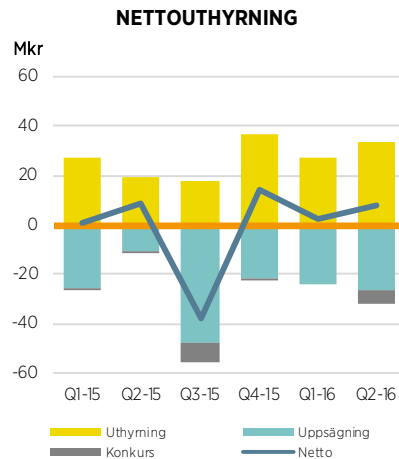
Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 100 mkr (138). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För kvartalet har fastigheter motsvarande cirka 30 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden 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 2015.

NETTOUTHYRNING

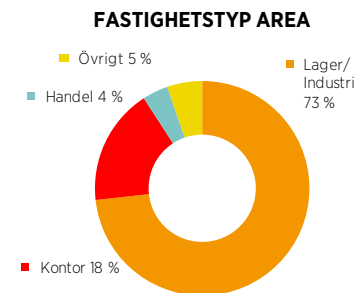
Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10 mkr. Uthyrningarna uppgick totalt till 61 mkr, varav 38 procent avser nya hyresgäster. Uppsägningarna under perioden uppgick till -51 mkr.

Corem har en väldiversifierad intäktsbas med 682 stycken hyresgäster. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster vilket främst har gjorts via förvärv, och genom förvärven under perioden har intäktsbasen breddats med cirka 100 nya hyresgäster. Corems tre största hyresgäster står för 14 procent (19) av de totala hyresintäkterna. Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick till 4,7 år (5,1).



FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 JUNI 2016

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	5	Mälardalen/Norr, Väst	2,6
Bilia	5	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst	6,5
ELFA	4	Stockholm	2,0
Posten	3	Stockholm, Småland	11,5
NKT Cables	2	Mälardalen/Norr	8,0



NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 103 mkr (67) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. I nybyggnadsprojektet i Västerås, Eneberga 3, där 30 000 kvm uppförs för Svenska Retursystem, har projektering och markarbeten utförts under våren samt stomresning och tak påbörjats under juni.

I fastigheten Halmstad 7:109 pågår uppförandet av ca 5 300 kvm för KS Projekt och även här har markarbeten utförts under våren och stomresning påbörjats i juni.

I Mölnlycke påbörjades markarbeten i maj för utbyggnaden av Bråta 2:136, med ca 1 500 kvm för Svenska Retursystem.

För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2015, sid 37A.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Transaktioner under Kvartal 1

Förvärv av Eneberga 3 i Västerås om cirka 66 000 kvm mark av Västerås Stad gjordes i februari, där uppförandet av Svenska Retursystems nya anläggning om 30 000 kvm påbörjades i april.

Tomträtten till fastigheten Märsta 24:11 i Arlandastad förvärvades i mars 2016. Fastigheten, om 1 345 kvm, är fullt uthyrd till bland andra Elektroskandia AB och Rikshem AB.

Förvärv av Ulvö 8, belägen vid infarten till Jönköping, och uthyrd till Osborn International AB, förvärvades i mars 2016. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvm uthyrbare area, fördelat på 4 800 kvm lager och 1 200 kvm kontor/butik.

Transaktioner under Kvartal 2

Det andra kvartalet inleddes med förvärv av Revisorn 2 (upplåten med tomträtt) och Ringpärmen 2 om totalt 11 600 kvm, i Breddens industriområde, Sollentuna. Fastigheterna är uthyrda till 96 procent, och innefattar framtida potential i form av bygggrätt om 4 000 kvm BTA.

Under april förvärvades även Backa 25:6 i Göteborg, som utökar Corems bestånd i området med 3 360 kvm.

I mars avtalades om förvärv av Estancia Logistik, med en fastighetsportfölj bestående av 21 lager- och logistikfastigheter. Den 31 maj tillträdde beståndet, med en total uthyrbare area om drygt 168 500 kvm och ett fastighetsvärde om 1 315 mkr. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Stockholm, Malmö, Göteborg samt Jönköping. Fastigheterna är uthyrda till 86 procent och har ett totalt hyresvärde om 129 mkr. Största hyresgäster är Bring, Axfood, Ingram Micro, Pon Equipment samt DHL.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 JUNI 2016

Kv	Fastighet	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttringar
				Uthyrbar area, kvm	Uthyrbar area, kvm
1	Eneberga 3	Västerås	Lager/Industri	-	-
1	Märsta 24:11	Sigtuna	Lager/Industri	1 345	-
1	Ulvö 8	Jönköping	Lager/Industri	5 980	-
2	Revisorn 2	Sollentuna	Lager/Industri	4 305	-
2	Ringpärmen 2	Sollentuna	Lager/Industri	7 257	-
2	Backa 25:6	Göteborg	Lager/Kontor	3 360	-
2	Näringen 4:3	Gävle	Lager/Industri	10 865	-
2	Bordet 1	Borlänge	Övrigt	4 524	-
2	Årsta 64:2	Uppsala	Lager/Industri	25 956	-
2	Rosersberg 11:37	Sigtuna	Lager/Industri	11 394	-
2	Törnby 2:2	Upplands Väsby	Lager/Industri	19 463	-
2	Skälby 3:674 m. fl.	Järfälla	Lager/Industri	12 724	-
2	Singeln 13	Stockholm	Lager/Industri/Kontor	3 853	-
2	Magasinet 7	Stockholm	Lager/Industri	6 469	-
2	Kompassen 7 & 11	Västerås	Lager/Industri	4 950	-
2	Backa 25:1	Göteborg	Lager/Industri/Kontor	8 211	-
2	Älgskytten 4	Jönköping	Lager/Industri	6 357	-
2	Bildhuggaren 1	Vaggeryd	Lager/Industri	14 647	-
2	Brämön 4	Malmö	Lager/Industri/Kontor	16 543	-
2	Fornminnet 6	Malmö	Lager/Industri	4 710	-
2	Svedala 306:9	Svedala	Lager/Industri	17 608	-
Totalt				190 521	-

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Totalt per den 31 december 2015	7 776	133	1 016 000
Förvärv ¹	1 530	27	190 521
Ny-, till- och ombyggnation	103	-	1 038
Avyttringar ¹	-	-	-
Värdeförändringar	100	-	-
Valutaomräkningar	8	-	-
Totalt per den 30 juni 2016	9 517	160	1 207 559

¹ Lyckebacken 5, en del av Estancia Logistik AB, förvärvades och avyttrades som avtalat direkt efter tillträde tillbaka till de tidigare ägarna av Estancia Logistik. Avyttringen gjordes utan resultatpåverkan för Corem.

FINANSIERING

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2016 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 6 949 mkr (5 676). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 39 mkr (40) och aktiverade upplåningskostnader om 27 mkr (16), uppgick till 6 883 mkr (5 620).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (2,8). Vid periodens utgång var 50 procent (51) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 90 procent (80) säkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 3,5 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,81 procent att jämföra med 4,1 år respektive 4,01 procent per den 31 december 2015.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 3 302 mkr (2 700) som löper ut mellan 2018 och 2031. Per den 30 juni 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -661 mkr att jämföras med -454 mkr per den 31 december 2015.

Under perioden har Corem övertagit befintlig bankfinansiering från Estancia Logistik och även utnyttjat krediter inom befintliga kreditfacilitetsramar.

Corem emitterade i maj 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationslånet har ett rambelopp om 750 mkr, rörlig ränta om STIBOR 3M +475 räntepunkter och är noterat på Nasdaq Stockholm. Huvudsakliga syftet var att refinansiera ett obligationslån.

I samband med förvärvet av Estancia Logistik har Corem övertagit ett obligationslån om 200 mkr. Nya villkor gäller från och med 1 juni 2016, och innebär att obligationslånet är icke-säkerställt, har ett rambelopp om 750 mkr, och rörlig ränta om STIBOR 3M +500 räntepunkter.

Bolagets totala krediter om 6 949 mkr (5 676) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 97 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,9 år (3,2).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 059 mkr (3 011),

vilket motsvarar 27,84 kr per stamaktie (28,05), 148,50 kr per preferensaktie (144,00) samt EPRA NAV 36,41 kr per stamaktie (33,50). Per den 30 juni 2016 uppgick den justerade soliditeten till 33 procent (37) och soliditeten till 28 procent (32). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sid 14.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 249 mkr (217), vilket motsvarar 2,94 kr per stamaktie (2,50) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 393 mkr (62) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 143 mkr (-26).

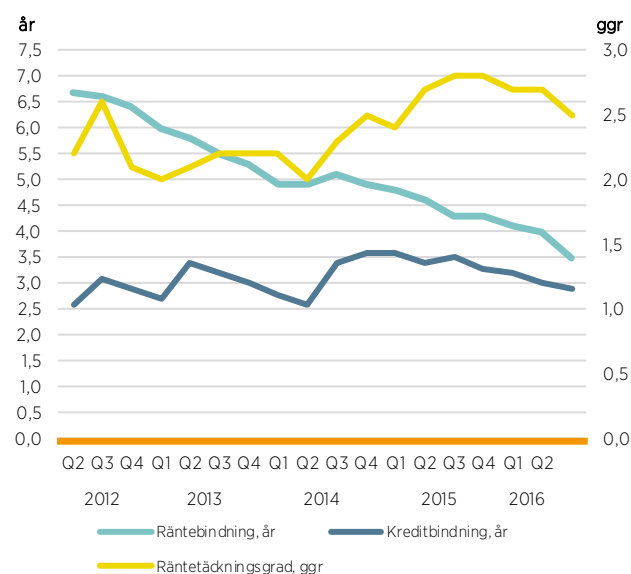
Likvida medel per den 30 juni 2016 uppgick till 39 mkr (40), vilket motsvarar 0,54 kr per stamaktie (0,52). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 372 mkr (675), uppgick till 411 mkr att jämföras med 715 mkr per den 31 december 2015.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	3 486	3,28	50		
2016	-	-		612	9
2017	57	1,88	1	2 025 ¹	29
2018	300	3,81	4	1 841 ¹	26
2019	902	1,09	13	1 750 ¹	25
2020	238	5,98	4	519	8
2021	300	5,71	4	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	466	5,34	7	66	1
2025	-	-	-	-	-
2026-	1 200	6,00	17	136	2
Totalt	6 949	3,81	100	6 949	100

¹ Varav 400 mkr avser obligation under 2017, 750 mkr avser obligation under 2018 och 500 mkr avser obligation under 2019.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2016

Börsvärde	3,3 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	7 200 000
Antal aktieägare	3 452
Stängningskurs, stamaktie	30,00 kr
Stängningskurs, preferensaktie	148,50 kr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQD7TSSIT59
ISIN, Stamaktie	SE0002257402
ISIN, Preferensaktie	SE0003208792

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

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 1,50 kr per stamaktie (0,80) för 2015 är utbetald per den 4 maj 2016.

I juni 2016 genomförde Corem en nyemission av 588 681 preferensaktier, som del av betalningen för Estancia Logistik. Antalet preferensaktier uppgår efter emissionen till totalt 7 200 000. 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 2016.

Corem har under kvartalet återköpt 1 940 306 stamaktier till en summa av 55 mkr, vilket innebär en genomsnittskurs om 28,48 kr. Per den 30 juni 2016 ägde Corem 4 445 431 återköpta stamaktier. För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2016

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,8%	39,9%
Gårdarike	8 941 787	94 711	11,5%	12,4%
Länsförsäkringar fonder	4 955 473	-	6,3%	6,9%
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,3%	6,8%
JP Morgan Bank	4 480 010	-	5,7%	6,2%
Fjärde AP-Fonden	2 260 891	-	2,9%	3,1%
Rasjö Staffan	2 175 813	54 336	2,8%	3,0%
CBNY-NORGES BANK	1 993 489	-	2,5%	2,8%
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9%	2,1%
SEB LIFE INTERNATIONAL ASSURANCE	1 383 363	-	1,8%	1,9%
Livförsäkrings AB Skandia	1 360 197	-	1,7%	1,9%
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,6%	1,6%
Humle Småbolagsfond	894 721	-	1,1%	1,2%
Sjunde AP-Fonden	794 094	-	1,0%	1,1%
ALLBA HOLDING AB	538 536	237 400	1,0%	0,8%
Övriga aktieägare	5 368 095	5 711 949	14,09%	8,23%
Totalt antal utestående aktier	71 451 155	7 200 000	100,0%	100,0%
Återköpta aktier	4 445 431	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	7 200 000		

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Corems aktieinnehav i Klöverns uppgick per den 30 juni 2016 till 9 500 000 stamaktier A samt 139 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 16 procent av kapitalet i bolaget.

Innehavet uppgick till 1 342 mkr att jämföra med 1 460 mkr per den 31 december 2015. Corems andel av Klöverns resultat om 171 mkr har ökat det bokförda värdet på innehavet. Försäljning av stamaktier A och stamaktier B om 231 mkr och erhållen utdelning om 58 mkr har minskat det bokförda värdet. Resultatandelen som

redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 30 juni 2016, uppgick till 1 445 mkr (1 672).

För ytterligare information se sid 17

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden:

Fastigheter och fastighetsvärdering, Hållbart företagande, Noterade innehav, Skatt och Finansiering. En utförlig beskrivning av samtliga möjligheter och risker samt hur Corem valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2015 sid 7B-9B. Inga väsentliga förändringar, i bolagets bedömning av möjligheter och risker, har skett efter publiceringen av Årsredovisningen 2015.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Snörika, kalla vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor. Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 0,8 mkr (0,7) för perioden. Corem har även tecknat ett entreprenadavtal med Logistic Contractor (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Västerås. Projektet startade under kvartal 1 och beräknad projektkostnad uppgår till cirka 200 mkr. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 10,6 mkr (0,0). LC kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Corem har ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB med ett årligt kontraktvärde om 3,1 mkr.

Styrelseledamoten Christina Tillman har ett indirekt ägande i Wonderful Times Group AB.

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

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser efter periodens utgång.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 30 juni 2016 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 171 mkr (33) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerering, uppgick till 32 mkr (33). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 486 mkr (3 274). Likvida medel uppgick till 7 mkr (15). Eget kapital uppgick till 1 274 mkr (1 252).

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 2016,
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.



BRÄMÖN 4, MALMÖ



BACKA 25:1, GÖTEBORG



SKÄLBYS, JÄRFÄLLA, STOCKHOLM



MAGASINET 7, STOCKHOLM



KOMPASSEN 11, VÄSTERÅS



ÄLGSKYTTEN 4, JÖNKÖPING



ÅRSTA 64:2, UPPSALA

COREM FÖRVARVADE I MAJ 2016 ESTANCIA LOGISTIK, MED 21 LAGER OCH LOGISTIKFASTIGHETER I HUVUDSAK BELÄGNA I STOCKHOLM, MALMÖ, GÖTEBORG OCH JÖNKÖPING. PORTFÖLJEN KOMPLETTERAR OCH FÖRSTÄRKER TYDLIGT COREMS BEFINTLIGA BESTÄND. FASTIGHETERNA ÄR UTHYRDA TILL 86 PROCENT OCH HAR EN GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID PÅ 4,9 ÅR. STÖRSTA HYRESGÄSTER ÄR BRING, AXFOOD, INGRAM MICRO, PON EQUIPMENT OCH DHL. TOTALT TILLFÖRS COREM FLER ÄN 100 NYA HYRESGÄSTER OCH DRYGT 168 500 KVM UTHYRBAR AREA.

ESTANCIA LOGISTIK AB

FASTIGHETER: 21

UTHYRBAR YTA: 168 527 KVM

HYRESVÄRDE: 129 MKR

FASTIGHETSVÄRDE: 1 315 MKR

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr		2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter ¹		170	154	326	305	607	628
Övriga intäkter ¹		15	0	15	16	19	18
Fastighetskostnader		-36	-34	-77	-76	-145	-146
Driftsöverskott	Not 1	149	120	264	245	481	500
Central administration	Not 2	-7	-7	-14	-14	-41	-41
Finansnetto		-63	-59	-122	-119	-239	-242
Förvaltningsresultat		79	54	128	112	201	217
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	57	119	171	180	323	314
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag		8	2	8	2	2	8
Realiserade värdeförändringar fastigheter		0	9	0	9	10	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		61	67	100	138	255	217
Orealiserade värdeförändringar derivat		-101	172	-207	92	114	-185
Resultat före skatt		104	423	200	533	905	572
Skatt	Not 4	-7	-61	-7	-61	-105	-51
Periodens resultat		97	362	193	472	800	521
Övrigt totalresultat							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferenser mm.		2	-1	3	-5	-7	1
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare		99	361	196	467	793	522
Antal aktier och resultat per aktie							
Resultat per stamaktie, kr ²		1,10	4,71	2,17	5,98	10,00	6,14
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång		71 451 155	73 391 461	71 451 155	73 391 461	73 391 461	71 451 155
Genomsnittligt antal utestående stamaktier		71 944 251	73 391 461	72 417 856	73 392 509	73 391 981	73 031 635
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång		7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319	6 611 319	7 200 000

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för intäkter ändrats från och med 1 januari 2016. Även jämförelseperioder har ändrats.

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		2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	Not 1	9 517	7 340	7 776
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Not 3	1 342	1 317	1 460
Övriga materiella anläggningstillgångar		1	2	2
Uppskjuten skattefordran	Not 4	49	98	54
Summa anläggningstillgångar		10 909	8 757	9 292
Omsättningstillgångar				
Övriga omsättningstillgångar		46	39	38
Likvida medel ¹		39	301	40
Summa omsättningstillgångar		85	340	78
SUMMA TILLGÅNGAR		10 994	9 097	9 370
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 059	2 684	3 011
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder		4 522	4 525	4 783
Derivat		661	476	454
Övriga långfristiga skulder		4	4	3
Summa långfristiga skulder		5 187	5 005	5 240
Kortfristiga skulder				
Räntebärande kortfristiga skulder		2 400	1 164	877
Övriga kortfristiga skulder		348	244	242
Summa kortfristiga skulder		2 748	1 408	1 119
Summa skulder		7 935	6 413	6 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 994	9 097	9 370

¹ Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 Juni 2016 respektive 31 december 2015 till 411 mkr respektive 715 mkr.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	149	120	264	245	481
Central administration	-7	-7	-14	-14	-41
Avskrivningar	0	0	0	0	1
Erhållen ränta, utdelningar mm	58	53	58	53	54
Erlagd ränta	-59	-49	-118	-107	-233
Betald inkomstskatt	0	-1	0	-2	-4
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	141	116	190	175	258
Förändring av kortfristiga fordringar	4	-4	4	61	43
Förändring av kortfristiga skulder	75	-18	55	-19	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220	94	249	217	338
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-65	-41	-103	-65	-172
Förvärv av fastigheter	-1 461	-116	-1 530	-182	-423
Avyttring av fastigheter	0	300	0	302	324
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	1	0	1	0	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	147	8	239	7	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 378	151	-1 393	62	-264
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-126	-75	-143	-92	-124
Återköp egna aktier	-55	-	-55	-1	-1
Nyemission	89	-	89	-	-
Upptagna lån	1 621	685	1 655	739	1 267
Amorterade lån	-348	-607	-403	-672	-1 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 181	3	1 143	-26	-82
Periodens kassaflöde	23	248	-1	253	-8
Likvida medel vid periodens början	16	53	40	48	48
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	39	301	39	301	40

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-jun	2015 jul-dec	2015 jan-jun
Ingående eget kapital	3 011	2 684	2 343
Periodens totalresultat	196	326	467
Utdelning till stamaktieägare ¹	-110	1	-59
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-	-66
Återköp av egna aktier	-55	-	-1
Nyemission	89	-	-
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 059	3 011	2 684

¹ Varav 1,50 kronor per aktie 2016 samt 0,80 kr per aktie 2015.

² Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2015, samt med början i juli 2016.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

Mkr		2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
Nettoomsättning		32	33	65
Kostnad sålda tjänster		-20	-19	-38
Bruttoresultat		12	14	27
Central administration	Not 2	-14	-14	-41
Rörelseresultat		-2	0	-14
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag		143	5	5
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	62	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34	-34	-67
Resultat före skatt		171	33	31
Skatt		0	0	6
Periodens resultat		171	33	37

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr		2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Maskiner och inventarier		1	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		1	2	2
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		332	212	332
Andelar i intresseföretag		525	620	620
Fordringar på koncernföretag		2 587	2 310	2 263
Uppskjuten skattefordran		31	25	31
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 475	3 167	3 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 476	3 169	3 248
Omsättningstillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		3	5	11
Kassa och bank		7	243	15
Summa omsättningstillgångar		10	248	26
SUMMA TILLGÅNGAR		3 486	3 417	3 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		1 274	1 248	1 252
Räntebärande skulder		2 113	2 060	1 959
Ej räntebärande skulder		99	109	63
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 486	3 417	3 274

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Fastigheterna är värderade enligt

nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2

i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2015.

NOT 1 - SEGMENT

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2016 till 9 517 mkr och bestod av 160 fastigheter med en total uthyrbar area om 1 207 559 kvm. Den

operativa verksamheten är indelad i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Stockholm	146	145	-38	-37	108	108	74	74
Syd	43	51	-9	-11	34	40	80	80
Väst	53	50	-8	-8	45	42	84	83
Småland	39	29	-13	-11	26	18	68	62
Mälardalen/Norr	60	46	-9	-9	51	37	86	80
Totalt	341	321	-77	-76	264	245	78	76

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun
Stockholm	4 204	3 171	390 968	294 694	381	286	93	91
Syd	1 537	1 123	209 418	170 452	123	93	96	96
Väst	1 495	1 324	185 733	173 050	126	109	90	92
Småland	1 058	749	197 494	146 591	108	80	90	74
Mälardalen/Norr	1 223	973	223 946	204 428	122	103	88	86
Totalt	9 517	7 340	1 207 559	989 215	860	671	92	89

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun
Stockholm	252 653	181 631	98 411	87 110	15 287	15 287	24 617	10 666
Syd	165 016	131 908	25 785	22 152	8 000	4 011	10 617	12 381
Väst	152 803	146 062	24 356	18 414	6 099	6 099	2 475	2 475
Småland	156 925	111 738	23 570	18 763	5 201	5 201	11 798	10 889
Mälardalen/Norr	157 208	142 521	40 233	39 646	12 267	12 547	14 238	9 714
Totalt	884 605	713 860	212 355	186 085	46 854	43 145	63 745	46 125
Andel, %	73	72	18	19	4	4	5	5

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ¹ , mkr	
	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun	2016 30 jun	2015 30 jun
Stockholm	69	53	35 780	35 249	354	262
Syd	25	19	8 799	6 652	118	89
Väst	19	17	25 632	22 551	114	100
Småland	27	22	25 733	51 424	98	59
Mälardalen/Norr	20	16	33 640	36 095	106	89
Totalt	160	127	129 584	151 971	790	599

¹ Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2016 respektive 30 juni 2015

NOT 2 - CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna avser kostnader för koncernledning och koncern-gemensamma funktioner. Kostnaderna per

den 31 december 2015 inkluderar engångsposter om cirka 13 mkr hänförligt till Corems bud på Tribona AB (publ) redovisade i kvartal 3 och kvartal 4 2015.

NOT 3 - RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klöver och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 30 juni 2016 till 9 500 000 stamaktier A samt 139 400 000 stamaktier B, motsvarande cirka 14 procent av de utestående rösterna och cirka 16 procent av kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick per den 30 juni 2016 till 1 342 mkr.

Under 2016 har Corem avyttrat 6,6 miljoner stamaktier A samt 20,6 miljoner stamaktier B med en realiserad värdeförändring om 8 mkr.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 30 juni 2016, uppgick till 1 445 mkr.

KLÖVERN I SAMMANDRAG

	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec
Resultat					
Intäkter, mkr	716	677	1 430	1 346	2 718
Driftsöverskott, mkr	480	454	943	873	1 766
Förvaltningsresultat, mkr	304	271	597	498	1 043
Resultat före skatt, mkr	586	846	1 462	1 374	2 541
Periodens resultat, mkr	437	702	1 149	1 102	2 008
Nyckeltal					
Överskottsgrad, %	67	67	66	65	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	91	90	91
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	61
Justerad soliditet, %	35,9	35,9	35,9	35,9	35,8
Antal fastigheter, st	414	412	414	412	415
Verkligt värde fastigheter, mkr	37 137	31 872	37 137	31 872	35 032

NOT 4 - SKATT

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

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

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av resultatandel från Klöver samt skattefria bolagsförsäljningar. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 468 mkr (1 499). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 271 mkr (271).

I Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 49 mkr (54).

Kammarrätten har den 16 februari 2016 bifallit Skatteverkets yrkande om upptaxering av tidigare års resultat, innebärande ett skattekrav om 68 mkr. Corem har beslutat att inte överklaga domen till Högsta förvaltningsdomstolen. Corem har redan 2014 kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr.

SKATT PER DEN 30 JUNI 2016

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-2	-3	-7	-4	-9	-7
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-32	-23	-32	-23
Värdeförändringar derivat	-	-	45	-20	45	-20
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-18	-17	-18	-17
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	7	6	7	6
Totalt	-2	-3	-5	-58	-7	-61

KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2016	2016	2015	2015	2015	2015	2014	2014
	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep
Resultatrelaterade								
Hysesintäkter	170	156	156	146	154	151	151	150
Övriga intäkter	15	0	0	3	0	16	0	7
Fastighetskostnader	-36	-41	-38	-31	-34	-42	-39	-31
Driftsöverskott	149	115	118	118	120	125	112	126
Förvaltningsresultat	79	49	49	40	54	58	42	55
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	57	114	85	58	121	61	36	32
Värdeförändringar fastigheter	61	39	98	20	76	71	51	76
Orealiserade värdeförändringar derivat	-101	-106	73	-51	172	-80	-115	-73
Resultat efter skatt	97	96	269	59	362	110	28	78
Fastighets- och finansrelaterade								
Fastigheternas verkliga värde	9 517	7 925	7 776	7 530	7 340	7 406	7 259	6 866
Överskottsgrad, %	81	74	75	79	78	75	74	80
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92	90	89	90	92	92
Avkastning på totalt kapital, %	10,4	11,0	12,7	7,8	13,8	11,3	9,0	10,9
Avkastning på eget kapital, %	12,6	12,6	37,4	8,7	56,4	18,4	4,8	13,5
Justerad soliditet, %	33	38	37	35	34	33	32	32
Belåningsgrad, %	57	52	51	55	55	51	58	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220	29	66	55	94	123	-14	-19
Aktierelaterade								
EPRA NAV per stamaktie, kr	36,41	35,98	33,50	28,92	24,52	22,46	20,94	20,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,10	1,08	3,44	0,58	4,71	1,28	0,16	0,82
Aktiekurs vid periodens slut, kr	30,00	28,50	28,50	26,70	27,20	30,30	28,70	23,90
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	2,81	0,17	0,67	0,53	1,05	1,45	-0,41	-0,47

NYCKELTAL

	2016 3 mån apr-jun	2015 3 mån apr-jun	2016 6 mån jan-jun	2015 6 mån jan-jun	2015 12 mån jan-dec	2014 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	9 517	7 340	9 517	7 340	7 776	7 259
Direktavkastningskrav värdering, %	6,9	7,3	6,9	7,3	7,1	7,4
Hysesvärde, mkr	860	671	860	671	696	683
Uthyrbar area, kvm	1 207 559	989 215	1 207 559	989 215	1 016 000	982 895
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	92	89	92	92
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	85	89	85	88	87
Överskottsgrad, %	81	78	78	76	77	77
Antal fastigheter, st	160	127	160	127	133	131
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	10,4	13,8	10,4	12,6	11,4	9,4
Avkastning på eget kapital, %	12,6	56,4	12,7	37,6	29,9	4,7
Justerad soliditet, %	33	34	33	34	37	32
Soliditet, %	28	30	28	30	32	27
Nettoskudsättning, mkr	6 883	5 389	6 883	5 389	5 620	5 582
Belåningsgrad, %	57	55	57	55	51	58
Belåningsgrad fastigheter, %	53	54	53	54	52	59
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,4
Genomsnittlig ränta, %	3,81	4,12	3,81	4,12	4,01	4,32
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	4,3	3,5	4,3	4,1	4,8
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,9	3,5	2,9	3,5	3,2	3,6
Aktierelaterade						
Resultat per stamaktie, kr	1,10	4,71	2,17	5,98	10,00	0,61
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	5,00	5,00	10,00	10,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	36,41	24,52	36,41	24,52	33,50	20,94
Eget kapital per stamaktie, kr	27,84	19,37	27,84	19,37	28,05	15,35
Eget kapital per preferensaktie, kr	148,50	191,00	148,50	191,00	144,00	184,00
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	2,81	1,05	2,94	2,50	3,70	0,62
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,31	3,38	-0,01	3,45	-0,11	-1,10
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	1,50	0,80
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ¹	30,00	27,20	30,00	27,20	28,50	28,70
Börskurs per preferensaktie, kr ¹	148,50	191,00	148,50	191,00	144,00	184,00
Antal utestående stamaktier, st ²	71 451 155	73 391 461	71 451 155	73 391 461	73 391 461	73 411 661
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	71 944 251	73 391 461	72 417 856	73 392 509	73 391 981	75 332 965
Antal utestående preferensaktier, st ²	7 200 000	6 611 319	7 200 000	6 611 319	6 611 319	6 611 319

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 realiserade 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 fasthetsvärderingarna.

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Eget kapital per preferensaktie

Baserad på aktiekursen för preferensaktien vid respektive tidsperiods slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

EPRA

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

EPRA NAV per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerad soliditet

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

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.

Triple netavtal

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till totalt uthyrningsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

Utifrån fastighetsmarknadens praxis kring nyckeltal har Corem valt ovanstående nyckeltal.

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 långsiktig 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.

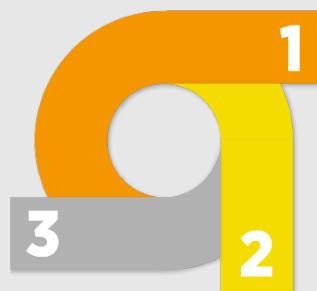
AFFÄRSSTRATEGI – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

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

› 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.



FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

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

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Potentiella tillväxtpotentialer identifieras. Förvärv analyseras. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar region-strukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

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.

COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännet och närhet till hyresgästerna. Per den 30 juni 2016 hade Corem totalt 46 (46) anställda, varav 12 kvinnor (13) och 34 män (33).

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.



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari - september 2016	26 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017

UTDELNING OCH FÖRESLAGEN UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 september 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 december 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	29 mars 2017
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2017
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2017

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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