



KVARTAL 1

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2014

DELÅRS- RAPPORT JANUARI -MARS 2014

FÖRSTA KVARTALET

- Intäkterna uppgick till 157 mkr (134).
- Driftsöverskottet uppgick till 118 mkr (93).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 52 mkr (32).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 8 mkr (4) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet negativt med -74 mkr (73).
- Resultat efter skatt uppgick till -3 mkr (118); -0,26 kr per stamaktie (1,37).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 17 mkr (113).
- Corem har omförhandlat samtliga hyresavtal med Ericsson med ett sammanlagt kontraktsvärde om 200 mkr. Avtalen omfattar cirka 73 000 kvm med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 5 år.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 1 april 2014 tillträdde en fastighet i Mönlycke Logistikpark, Region Väst, med en uthyrbar area om cirka 17 000 kvm och ett fastighetsvärde om 181 mkr.
- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm.
- I april 2014 förvärvade Corem en fastighet i Rosersberg, Region Stockholm, om cirka 9 000 kvm och ett fastighetsvärde om 100 mkr samt en fastighet i Hisings Backa, Region Väst, om cirka 8 500 kvm och ett fastighetsvärde om 70 mkr.

NYCKELTAL

	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 405	5 929	6 380	5 830	5 418	5 115
Hyresvärde, mkr	638	600	640	592	552	537
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	89
Antal fastigheter, st	132	132	132	132	133	133
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	6	6	7	11
Avkastning på eget kapital, %	-1	22	17	9	2	24
Justerad soliditet, %	33	32	33	32	32	32
Soliditet, %	31	30	31	29	29	39
Belåningsgrad, %	58	59	61	61	61	55

För samtliga nyckeltal, se sid 18.

DETTA ÄR COREM

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

› AFFÄRSIDÉ

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

› MÅL

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

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

AFFÄRSSTRATEGI – att genom 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.

132

ANTAL FASTIGHETER, ST

6 405

VERKLIGT VÄRDE, MKR

914 237

UTHYRBAR AREA, KVM

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

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

BESTÅNDET OMFATTAR en total uthyrbar area om 914 237 kvm och bestod per den 31 mars 2014 av 132 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 405 mkr. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 mars 2014 hade Corem totalt 44 (44) anställda, varav 14 (14) kvinnor och 30 (30) män.

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



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

118

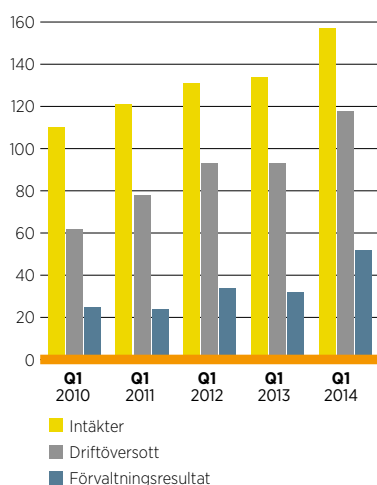
DRIFTSÖVERSKOTTET ÖKADE UNDER DELÅRSPERIODEN MED 27 PROCENT TILL 118 MKR

52

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE UNDER DELÅRSPERIODEN MED 62 PROCENT TILL 52 MKR

Mkr	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec	Rullande 13/14 12 mån apr-mar
Intäkter	157	134	556	579
Fastighetskostnader	-39	-41	-144	-142
Driftsöverskott	118	93	412	437
Central administration	-6	-6	-25	-25
Finansnetto	-60	-55	-229	-234
Förvaltningsresultat	52	32	158	178
Resultatandelar enligt kapitalandelsmedoden	7	30	121	98
Värdeförändringar fastigheter	8	4	-27	-23
Värdeförändringar derivat	-74	73	192	45
Resultat före skatt	-7	139	444	298
Skatt	4	-21	-72	-47
Periodens resultat	-3	118	372	251

KVARTALS-JÄMFÖRELSE



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

DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS 2014

INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 157 mkr (134) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Av förändringen om 23 mkr, jämfört med samma period föregående år, avsåg 12 mkr

(1) engångsersättningar varav 8 mkr (0) avsåg försäkringsersättning. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv, omtaxering samt in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 mars 2014 till 91 procent (91).

Hyresgäster

Corem har en väldiversifierad intäktsbas då bolagets hyresgäster är verksamma inom många olika områden av svenskt näringsliv. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster vilket främst har gjorts via förvärv. Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick per den 31 mars 2014 till 5,0 år.

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 MARS 2014

Hyresgäst	Region	Andel av intäkter, %	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	Mälardalen/Norr, Väst	11	3,7
Bilia	Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst	11	9,3
ELFA	Stockholm	5	4,2
Posten	Stockholm	4	14,4
NKT Cables	Mälardalen/Norr	3	0,8 ¹⁾

Efter periodens utgång har ett nytt avtal tecknats vilket ger en återstående genomsnittlig kontraktslängd om 10,5 år

GOD KOSTNADSKONTROLL OCH MILD VINTER, TILLSAMMANS MED INTÄKTER FRÅN FÖRVÄRV I FÖREGÅENDE KVARTAL OCH FRAMGÅNGSRIKT UTHYRINGSARBETE GER EN POSITIV UTVECKLING PÅ FÖRVALTNINGSRESULTATET

EVA LANDÉN, VD

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 39 mkr (41) och består i huvudsak av underhåll, tomrättsavgälder, fastighetsskatt, taxebudna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 2 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebudna avgifter till följd av den milda vädret under perioden.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 6 mkr (6) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas ej utan ingår i fastighetskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -60 mkr (-55), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 60 mkr (55). 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 4,86 procent (4,73). För ytterligare information se sid 9.

RESULTATANDELAR ENLIGT

KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 7 mkr (30), varav 7 mkr (30) var hänförligt till Klöver. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klövers resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klövers preferensaktieägare. För ytterligare information se sid 8.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 8 mkr (4), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 8 mkr (-7) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (11). En brand i fastigheterna Trucken 6 och 7 i Trollhättan och engångsersättningar för förtida avflyttningar, har medfört en negativ värdepåverkan motsvarande cirka 9 mkr. Omförhandlingar av befintliga avtal med Ericsson har påverkat fastighetsvärdena, där aviserade minskningar av förhyrd area i Kumla och Katrineholm har haft en negativ värdeeffekt medan förlängt avtal i Borås på oförändrad area har haft en positiv värdeeffekt. För ytterligare information se sid 6.

Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna sjönk under perioden vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -74 mkr (73).

SKATT

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

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 550 mkr (1 560). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 237 mkr (237).

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	-1	-1	-4	-2	-5	-3
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-5	-2	-5	-2
Värdeförändringar derivat	-	-	16	-16	16	-16
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-6	-4	-6	-4
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	4	4	4	4
Totalt	-1	-1	5	-20	4	-21

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2014 till 6 405 mkr och bestod av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 914 237 kvm

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

Av Corems totala intäkter på årsbasis per den 31 mars 2014, uppgående till 579 mkr, svarade Region Stockholm för 44 procent, Syd för 14 procent, Väst för 14 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 18 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 31 mars 2014 uppgå till 638 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Som en trolig reaktion på den något minskade aktiviteten under fjolårets sista kvartal, var både volym och antal fastighetstransaktioner betydligt högre under perioden. Den samlade volymen på den svenska fastighetsmarknaden var drygt 25 mdkr, vilket var mer än dubbelt så mycket jämfört med motsvarande period föregående år. Det är fortsatt framförallt inhemska aktörer som agerar köpare och geografiskt är storstäderna i fokus, där affärer i Storstockholm utgjorde cirka hälften av den samlade volymen. Övergripande bedöms prisutvecklingen vara stabil, men Corem ser ett fortsatt starkt intresse för fastighetsinvesteringar i marknaden. I kombination med gynnsamma finansieringsmöjligheter är tendensen att

avkastningskraven är på väg ner.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 6 405 mkr (6 380) per den 31 mars 2014.

Några större förändringar i avkastningskraven har ännu inte gjorts i värderingarna och det genomsnittliga avkastningskravet per 31 mars 2014 uppgick till knappt 7,7 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det första kvartalet uppgick till 8 mkr (-). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka 4 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2013 sid 36-37.

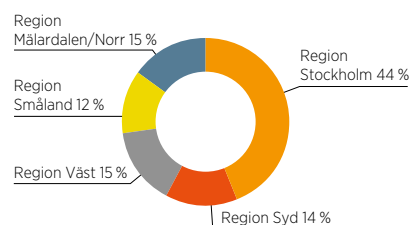
NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 17 mkr (54) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2013, sid 35.

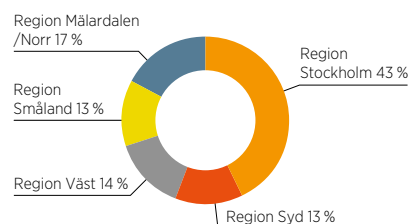
FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

I februari 2014 avtalades om förvärv av en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst, med en uthyrbar area om cirka 17 000 kvm och ett fastighetsvärde om 181 mkr. Fastigheten tillträdde den 1 april 2014.

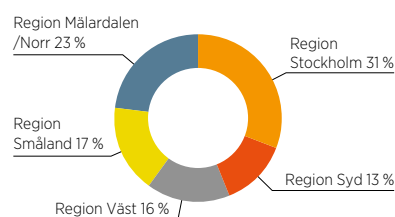
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



UTHYRBAR AREA



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
<i>Totalt per den 31 december 2013</i>	6 380	132	916 562
Förvärv	-	-	-
Ny-, till- och ombyggnation	17	-	-2 325
Avyttringar	-	-	-
Värdeförändringar	8	-	-
Valutaomräkningar	0	-	-
Totalt per den 31 mars 2014	6 405	132	914 237

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per segment	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2014 jan-mar	2013 jan-mar
Stockholm	63	54	-19	-22	44	32	70	59
Syd	21	14	-5	-4	16	10	74	71
Väst	30	23	-4	-4	26	19	86	83
Småland	16	15	-6	-7	10	8	62	53
Mälardalen/Norr	27	28	-5	-4	22	24	84	86
Totalt	157	134	-39	-41	118	93	75	69

Nyckeltal per segment	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar
Stockholm	2 820	2 336	281 533	251 318	273	232	93	92
Syd	882	799	120 785	110 216	81	74	97	96
Väst	947	947	147 681	151 763	91	92	92	95
Småland	764	771	151 122	153 626	83	86	68	72
Mälardalen/Norr	992	1 076	213 116	225 136	110	116	97	94
Totalt	6 405	5 929	914 237	892 059	638	600	91	91

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm:	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar
Stockholm	28 264	28 264	143 508	118 408	83 808	78 963	15 287	15 160	10 666	10 523
Syd	8 430	4 940	57 640	53 015	16 615	15 261	26 265	22 665	11 835	14 335
Väst	43 197	44 142	76 316	76 940	17 372	19 111	6 465	6 465	4 331	5 105
Småland	17 769	17 769	96 292	96 292	18 980	18 980	5 706	5 706	12 375	14 879
Mälardalen/Norr	115 661	118 112	33 653	39 461	40 250	42 318	13 179	14 109	10 373	11 136
Totalt	213 321	213 227	407 409	384 116	177 025	174 633	66 902	64 105	49 580	55 978
Andel, %	23	24	45	43	19	20	7	7	6	6

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹⁾ , mkr	
	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar
Stockholm	52	50	25 427	28 335	255	214
Syd	19	18	5 137	4 774	78	71
Väst	19	20	18 610	12 286	84	88
Småland	24	25	62 140	61 458	56	62
Mälardalen/Norr	18	19	9 273	16 007	106	109
Totalt	132	132	120 587	122 860	579	544

¹⁾ Avser intäkter på årsbasis per den 31 mars 2014 respektive 31 mars 2013

SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT

	2014 31 mar	2013 31 mar
Driftsöverskott fördelat enligt ovan	118	93
Ofördelade resultatposter		
Central administration	-6	-6
Finansnetto	-60	-55
Förvaltningsresultat	52	32
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	7	30
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	11
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	-7
Orealiserade värdeförändringar derivat	-74	73
Resultat före skatt	-7	139

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, med inriktning mot kommersiella fastigheter. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 mars 2014 till 32 200 000 stamaktier motsvarande drygt 19 procent av de utestående

rösterna i bolaget. Innehavet uppgick per den 31 mars 2014 till 1 071 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Corems andel av Klöverns resultat om 7 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klövern.

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

RESULTATRÄKNING KLÖVERN	2014	2013	2013	2012	2011	2010
Mkr	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	587	541	2 220	1 948	1 364	1 243
Fastighetskostnader	-219	-220	-828	-733	-507	-498
Driftsöverskott	368	321	1 392	1 215	857	745
Central administration	-19	-18	-78	-86	-71	-64
Finansnetto	-186	-161	-678	-605	-358	-242
Förvaltningsresultat	163	142	636	524	428	439
Värdetförändringar mm. ¹⁾	-45	124	351	-293	210	321
Skatt	-31	-66	-179	108	-173	-155
Periodens resultat	87	200	808	339	465	605

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

BALANSRÄKNING KLÖVERN	2014	2013	2013	2012	2011	2010
Mkr	31 mar	31 mar	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	24 637	22 707	24 059	22 624	14 880	13 493
Övriga anläggningstillgångar	741	571	787	633	8	9
Omsättningstillgångar	1 156	308	384	538	105	165
SUMMA TILLGÅNGAR	26 534	23 586	25 230	23 795	14 993	13 667
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	7 331	7 027	7 198	6 696	4 740	4 516
Räntebärande skulder	17 181	14 798	16 163	15 229	9 345	8 517
Ej räntebärande skulder	2 022	1 761	1 869	1 870	908	634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 534	23 586	25 230	23 795	14 993	13 667

NYCKELTAL KLÖVERN	2014	2013	2013	2012	2011	2010
Mkr	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verklig värde, mkr	24 637	22 707	24 059	22 624	14 880	13 493
Hysesvärde, mkr	2 592	2 478	2 570	2 468	1 554	1 486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88	90	88	89	89
Antal fastigheter, st	401	388	402	387	255	250
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	1,2	2,8	11,6	5,8	10,1	14,0
Justerad soliditet, %	31,1	33,2	31,4	31,9	35,8	35,1
Belåningsgrad, %	65	64	65	64	63	63

FINANSIERING

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

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 392 mkr (2 405). Förändringen av det egna kapitalet beror på periodens totalresultat om -3 mkr samt återköp av egna stamaktier om -10 mkr. Per den 31 mars 2014 uppgick den justerade soliditeten till 33 procent (33) och soliditeten till 31 procent (31).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 905 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 100 mkr (131) och aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6), uppgick till 4 800 mkr (4 784). Räntetäckningsgraden uppgick per den 31 mars 2014 till 2,0 ggr (2,2). Vid periodens utgång var 51 procent (45) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Av de räntesäkrade skulderna var 75 procent (66) säkrade om minst 3 år per 31 mars 2014.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 mars 2014 till 4,9 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,86 procent att jämföra med 4,9 år respektive 4,90 procent per den 31 december 2013. Corem innehar derivat i

form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 900) som löper ut mellan 2015 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 31 mars 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -284 mkr att jämföras med -210 mkr per den 31 december 2013. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,31 procentenheter.

Bolagets totala krediter om 4 905 mkr (4 921) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 24 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 mars 2014 uppgick till 2,6 år (2,8).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

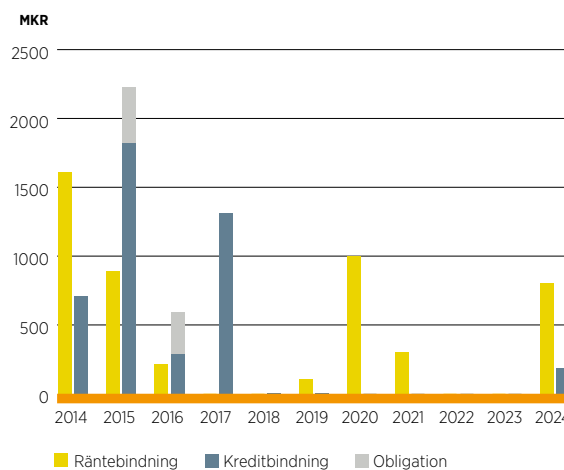
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 28 mkr (73), vilket motsvarar 0,15 kr per stamaktie (0,77) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -17 mkr (-33) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -42 mkr (32). Likvida medel per den 31 mars 2014 uppgick till 100 mkr (131), vilket motsvarar 1,33 kr per stamaktie (1,72). Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 170 mkr (170) uppgick till 270 mkr att jämföras med 301 mkr per den 31 december 2013.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2014	1 594	3,47	33	703	14
2015	591	4,65	12	2 118 ¹⁾	43
2016	215	4,23	4	587 ²⁾	12
2017	-	-	-	1 308	27
2018	300	3,84	6	1	0
2019	105	6,65	2	2	0
2020	1 000	6,23	21	-	-
2021	300	5,74	6	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024-	800	6,10	16	186	4
Totalt	4 905	4,86	100	4 905	100

1) Varav obligationer 400 mkr.

2) Varav obligation 300 mkr.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec	Rullande 13/14 12 mån apr-mar
Intäkter	157	134	556	579
Fastighetskostnader	-39	-41	-144	-142
Driftsöverskott	118	93	412	437
Central administration	-6	-6	-25	-25
Finansnetto	-60	-55	-229	-234
Förvaltningsresultat	52	32	158	178
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	7	30	121	98
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	11	12	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	-7	-39	-24
Orealiserade värdeförändringar derivat	-74	73	192	45
Resultat före skatt	-7	139	444	298
Skatt	4	-21	-72	-47
Periodens resultat	-3	118	372	251
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser mm.	0	-2	3	5
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3	116	375	256
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	-0,26	1,37	4,05	2,46
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 419 686	75 896 586	75 833 186	75 896 586
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	75 642 795	74 511 398	75 551 470	75 826 609
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 386 416	6 611 319	6 611 319

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 405	5 929	6 380
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 071	1 022	1 064
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Uppskjuten skattefordran	140	190	135
Fordringar på intresseföretag	-	1	-
Summa anläggningstillgångar	7 617	7 144	7 580
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	42	95	22
Likvida medel ¹⁾	100	188	131
Summa omsättningstillgångar	142	283	153
SUMMA TILLGÅNGAR	7 759	7 427	7 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 392	2 230	2 405
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	3 702	4 180	4 204
Derivat	284	329	210
Övriga långfristiga skulder	1	1	1
Summa långfristiga skulder	3 987	4 510	4 415
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 198	398	711
Övriga kortfristiga skulder	182	289	202
Summa kortfristiga skulder	1 380	687	913
Summa skulder	5 367	5 197	5 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 759	7 427	7 733

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2014 respektive 31 december 2013 till 270 mkr respektive 301 mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-7	139	444
Ej kassaflödespåverkande poster	60	-107	-236
Betald inkomstskatt	0	-2	3
Kassaflöde, från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	53	30	211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-20	-1	-4
Förändring av pantsatta likvida medel	-	-8	12
Förändring av rörelseskulder	-5	52	32
Kassaflöde, löpande verksamhet	28	73	251
Investeringsverksamhet			
Förvärv och ny- till- och ombyggnationer i fastigheter	-17	-54	-640
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	-	0
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	5
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	21	137
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-17	-33	-496
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	-	52	578
Amorterade lån	-15	-4	-206
Återköp av egna aktier	-10	0	-2
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-17	-16	-112
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	-42	32	258
Periodens/Årets kassaflöde	-31	72	13
Likvida medel vid periodens/årets början	131	116	116
Kursdifferens i likvida medel	0	0	2
Likvida medel vid periodens/årets slut	100	188	131

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver mm.	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2013	308	1 294	-15	495	2 082
Totalresultat januari – mars 2013	-	-	-2	118	116
Avyttring av egna aktier	-	-	-	32	32
Återköp av egna aktier	-	-	-	0	0
Utgående eget kapital 31 mars 2013	308	1 294	-17	645	2 230
Totalresultat april – december 2013	-	-	5	254	259
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	-	-	-	-46	-46
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-66	-66
Apportemission	1	29	-	-	30
Återköp av egna aktier	-	-	-	-2	-2
Utgående eget kapital 31 december 2013	309	1 323	-12	785	2 405
Totalresultat januari – mars 2014	-	-	0	-3	-3
Återköp av egna aktier	-	-	-	-10	-10
Utgående eget kapital 31 mars 2014 hänförligt till moderbolagets aktieägare	309	1 323	-12	772	2 392

1) Därav utbetalades 16,5 mkr i januari respektive april 2014.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	14	14	59
Kostnad sålda tjänster	-8	-7	-35
Bruttoresultat	6	7	24
Central administration	-6	-6	-25
Rörelseresultat	0	1	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12	-11	-49
Resultat före skatt	-5	-2	32
Skatt	0	-	3
Periodens resultat	-5	-2	35

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	212	197	212
Andelar i intresseföretag	624	624	624
Fordringar på koncernföretag	1 522	1 190	1 571
Uppskjuten skattefordran	31	28	31
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 389	2 039	2 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 390	2 040	2 439
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	-	222	-
Övriga kortfristiga fordringar	5	4	7
Kassa och bank	20	21	3
Summa omsättningstillgångar	25	247	10
SUMMA TILLGÅNGAR	2 415	2 287	2 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 436	1 497	1 452
Räntebärande skulder	940	758	940
Ej räntebärande skulder	39	32	57
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 415	2 287	2 449

ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

Fastighetsvärdering

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

Finansiering

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

Kassaflöde

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknads-mässiga villkor och uppgick till 0,40 mkr (0,44) för perioden.

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 april 2014 tillträdde en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst, med en uthyrbar area om cirka 17 000 kvm och ett fastighetsvärde om 181 mkr.

Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm.

I april 2014 förvärvade Corem en fastighet i Rosersberg, Region Stockholm, om cirka 9 000 kvm och ett fastighetsvärdevärde om 100 mkr samt en fastighet i Hisings Backa, Region Väst, om cirka 8 500 kvm och ett fastighetsvärde om 70 mkr.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkanden avser dels reducering av tidigare års underskott dels upptaxering av tidigare års resultat. En eventuell reducering av tidigare års underskott i enlighet med Skatteverkets yrkande kommer inte att påverka koncernens redovisade resultat.

En eventuell upptaxering i enlighet med Skatteverkets yrkande skulle emellertid medföra ett skattekrav om cirka 62 mkr exklusive ränta. Corems uppfattning är dock att det inte finns anledning att anta att Skatteverket vinner bifall för sitt yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 31 mars 2014 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -5 mkr (-2) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 14 mkr (14). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 415 mkr (2 449). Likvida medel uppgick till 20 mkr (3). Eget kapital uppgick till 1 436 mkr (1 452).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Från och med 2014 tillämpar Corem IFRIC 21 Levies. IFRIC 21 Levies anger att statliga avgifter, för Corems del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har Corem redovisat hela årets skuld i delårsrapporten för januari-mars 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten

vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2013.

Stockholm den 29 april 2014,
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

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

AKTIEN

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

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2014

Börsvärde	2 889 mkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 646
Stängningskurs, stamaktie	24,50 kr
Stängningskurs, preferensaktie	157,50 kr
Marknadsplats:	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

STAMAKTIE

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2014 en utdelning om 0,70 kr per stamaktie (0,60).

PREFERENSAKTIE

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Styrelsen föreslår till årsstämman en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), att utbetalas med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2014.

ÅTERKÖP AV AKTIER

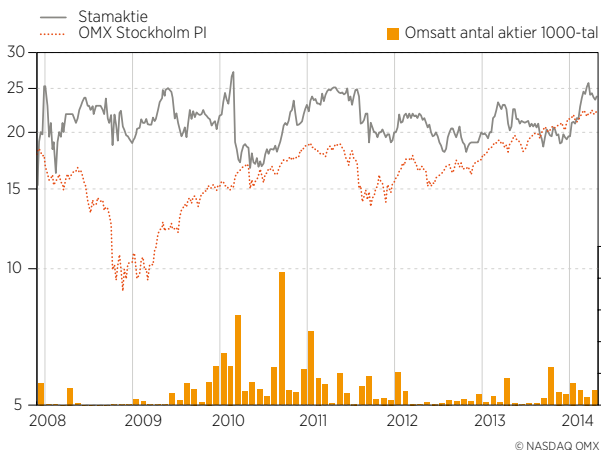
Under perioden har Corem återköpt 413 500 stamaktier. Per den 31 mars 2014 ägde Corem 476 900 återköpta stamaktier.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2014

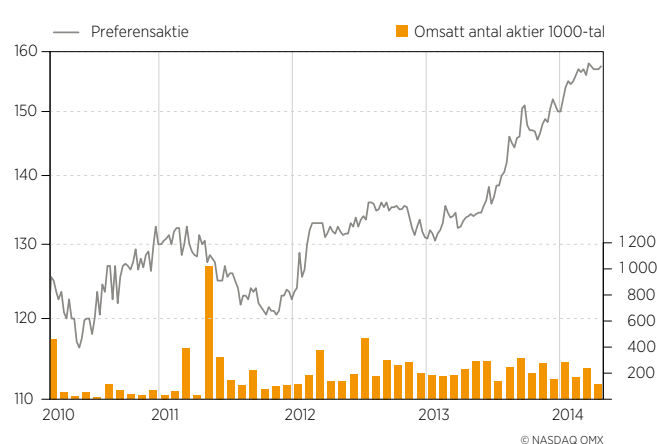
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	36,5	37,9
SEB Life Intl. Assurance	9 183 363	-	11,2	12,1
Länsförsäkringar fonder	7 415 982	-	9,0	9,7
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,0	6,5
Gårdarike AB	3 324 431	112 711	4,2	4,4
Skandinaviska Enskilda banken S.A., W8IMY	2 577 840	53 000	3,2	3,4
JPM CHASE NA	2 065 017	1 920	2,5	2,7
Aktie-Ansvar Sverige	1 590 000	-	1,9	2,1
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,8	2,0
Livsförsäkrings AB Skandia	1 488 875	-	1,8	2,0
Folksam Fonder	1 444 200	-	1,8	1,9
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Allba Holding AB	1 136 987	247 000	1,7	1,5
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,5	1,5
Odin Fonder	965 570	-	1,2	1,3
Övriga aktieägare	6 669 781	4 720 670	13,9	9,4
Totalt antal utestående aktier	75 419 686	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	476 900	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER TILL 24 APRIL 2014



KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 24 APRIL 2014



KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014 Q1 jan-mar	2013 Q4 okt-dec	2013 Q3 jul-sep	2013 Q2 apr-jun	2013 Q1 jan-mar	2012 Q4 okt-dec	2012 Q3 jul-sep	2012 Q2 apr-jun	2012 Q1 jan-mar
Intäkter	157	144	141	137	134	138	131	144	131
Fastighetskostnader	-39	-40	-30	-33	-41	-39	-29	-29	-38
Driftsöverskott	118	104	111	104	93	99	102	115	93
Central administration	-6	-7	-6	-6	-6	-7	-5	-6	-6
Finansnetto	-60	-58	-59	-57	-55	-56	-54	-51	-53
Förvaltningsresultat	52	39	46	41	32	36	43	58	34
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	7	26	28	37	30	-20	16	24	31
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	-	-2	3	11	2	-	0	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	4	1	-37	-7	10	-3	-10	19
Orealiserade värdeförändringar derivat	-74	15	19	85	73	6	-58	-65	81
Resultat före skatt	-7	84	92	129	139	34	-2	7	166
Skatt	4	-15	-11	-25	-21	6	0	5	-41
Periodens resultat	-3	69	81	104	118	40	-2	12	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28	106	12	60	73	-4	90	65	33
Totalt kassaflöde	-31	-30	-50	21	72	-29	103	-45	-13
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie, kr	0,15	1,18	-0,06	0,57	0,77	-0,27	0,67	0,66	0,23
Avkastning på eget kapital, %	-1	12	14	19	22	11	-3	2	24
Eget kapital per aktie, kr	29,16	29,18	28,31	27,37	27,10	25,73	25,22	25,27	26,39

NYCKELTAL

	2014 3 mån jan-mar	2013 3 mån jan-mar	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 405	5 929	6 380	5 830	5 418	5 115
Direktavkastningskrav värdering, %	7,7	7,8	7,7	7,7	7,8	7,8
Hysesvärde, mkr	638	600	640	592	552	537
Uthyrbar area, kvm	914 237	892 059	916 562	868 322	842 955	837 616
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	89
Överskottsgrad, %	75	69	74	75	74	69
Antal fastigheter, st	132	132	132	132	133	133
Finansiella						
Avkastning på totalt kapital, %	7	7	6	6	7	11
Avkastning på eget kapital, %	-1	22	17	9	2	24
Justerad soliditet, %	33	32	33	32	32	32
Soliditet, %	31	30	31	29	29	39
Nettoskuldsättning, mkr	4 800	4 370	4 784	4 407	4 156	2 867
Belåningsgrad, %	58	59	61	61	61	55
Belåningsgrad fastigheter, %	63	65	63	67	68	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,2	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,86	4,73	4,90	4,66	4,90	4,47
Genomsnittlig räntebindning, år	4,9	5,8	4,9	6,0	6,4	5,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,6	3,4	2,8	2,7	2,9	3,1
Aktierelaterade¹⁾						
Resultat per stamaktie, kr	-0,26	1,37	4,05	1,48	-0,38	5,81
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	29,16	27,10	29,18	25,73	24,79	25,58
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie, kr	0,15	0,77	2,45	1,61	-0,07	-2,51
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,63	0,75	0,17	0,21	-1,71	1,81
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,70 ⁴⁾	0,60	0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	10,00 ⁴⁾	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ²⁾	24,50	23,00	20,00	20,00	20,00	23,00
Börskurs per preferensaktie, kr ²⁾	157,50	132,25	150,00	131,00	122,50	130,00
Antal utestående stamaktier, st ³⁾	75 419 686	75 896 586	75 833 186	74 533 198	74 669 553	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾	75 642 795	74 511 398	75 551 470	74 659 586	75 387 854	65 116 470
Antal utestående preferensaktier, st ³⁾	6 611 319	6 386 416	6 611 319	6 386 416	6 339 263	6 355 576

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

2) Vid periodens utgång.

3) Exklusive återköpta aktier.

4) På årsstämman 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 0,70 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie.

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

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.

Nettoskuldsättning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet, justerad

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari – juni 2014	11 juli 2014
Delårsrapport januari – september 2014	24 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	februari 2015

UTDELNING SAMT FÖRESLAGEN UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till stamaktieägare	29 april 2014
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	5 maj 2014
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare från Euroclear	8 maj 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 juni 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 juli 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 september 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 oktober 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	22 december 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 januari 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 mars 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 april 2015

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: hakan.engstam@corem.se Tel: 08 503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon 08 503 853 33, Fax 08 503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
E-post: info@corem.se, hemsida: www.corem.se