

corem (property
group

Delårsrapport januari – mars 2011

corem

property
group

Delårsrapport januari – mars 2011

UTFALL DEN AKTUELLA DELÅRSPERIODEN (3 MÅN)

- Hyresintäkterna uppgick till 121 mkr (110).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24 mkr (25), motsvarande 0,23 kr per stamaktie (0,31).
- Resultat efter skatt ökade med 15 procent till 53 mkr (46), motsvarande 0,98 kr per stamaktie (0,99).
- Det egna kapitalet har, efter utdelningar, ökat till 2 148 mkr (2 096) motsvarande 52,43 kr per aktie (51,16).
- Investeringarna uppgick till 58 mkr (467) varav 43 mkr (460) avsåg förvärv av 1 fastighet (22).

- Under delårsperioden har 2 214 400 aktier i Klövern förvärvats vilket innebär att Corem innehar 20 procent av de utstående aktierna och innehavet redovisas från och med 18 mars 2011 som andelar i intresseföretag.
- Corem har tillträtt en fastighet i Stockholm, köpskilling om 43 mkr. Fastigheten är centrallager samt huvudkontor för Teknikmagasinet.
- Corem har avyttrat två mindre fastigheter om totalt 25 mkr i Ale och Jönköping.
- Corems aktier har, efter beslut från NASDAQ OMX Stockholm, flyttats från Small Cap till Mid Cap.

RESULTATUTFALL

Mkr	jan-mars 2011 3 mån	jan-mars 2010 3 mån	jan-dec 2010 12 mån
Hyresintäkter	121	110	463
Driftsöverskott	78	62	318
Förvaltningsresultat	24	25	162
Andel i intresseföretags resultat	6	–	–
Orealiserade värdeförändringar, aktier	–7	52	232
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	8	1	60
Orealiserade värdeförändringar, derivat	40	–45	18
Resultat efter skatt	53	46	440
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	0,98	0,99	11,61

NYCKELTAL

	31 mars 2011	31 dec 2010
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter, st	132	133
Uthyrbar area, kvm	815 338	817 020
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 155	5 115
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89
Överskottsgrad, %	64	69
Finansiella		
Soliditet, %	33	39
Eget kapital per aktie, kr	52,43	51,16
Avkastning på eget kapital, %	10	24
Totalt antal utestående stamaktier, st	37 794 093	37 794 093
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	37 794 093	32 558 235
Totalt antal utestående preferensaktier, st	3 177 788	3 177 788

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i Sverige samt i Danmark. Corems övergripande mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Verksamheten

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

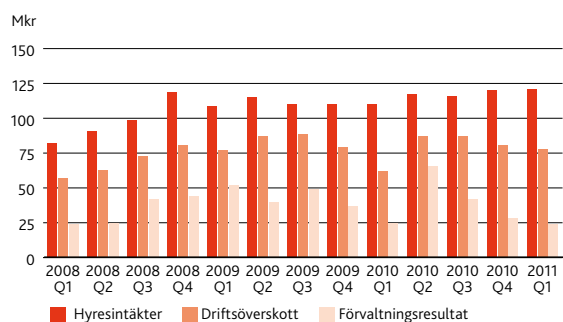
Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari - mars, såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Utvecklingen under delårsperioden

HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 121 mkr (110). Ökningen är främst hänförlig till förvärv. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 31 mars 2011 till 544 mkr (519). Ökningen är hänförlig till de förvärv som gjordes under 2010.

UTVECKLING PER KVARTAL



FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till -43 mkr (-48). Driftsöverskottet uppgick till 78 mkr (62), vilket genererade en överskottsgrad om 64 procent (56). Förvaltningsresultatet uppgick till 24 mkr (25). Årets första kvartal har kraftigt belastats av högre kostnader för snöröjning och taxebundna kostnader än för ett normalår.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till mindre än 0,5 mkr (1).

ÖVRIGA KOSTNADER

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -6 mkr (-5).

RESULTATANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Innehavet i Klöver AB (publ) redovisas från och med 18 mars 2011 som Andelar i intresseföretag då innehavet från och med den dagen uppgår till drygt 20 procent av de utestående aktierna i bolaget. Resultatandelen, uppgående till 6 mkr, avser Corems andel för perioden 18 mars till och med 31 mars 2011.

FINANSNETTO OCH DERIVAT

Finansnettot uppgick till -48 mkr (-33), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till -48 mkr (-33). Höjda långa marknadsräntor under början av 2011 har inneburit positiv utveckling på Corems derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 40 mkr (-45). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,76 procent (4,04).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 8 mkr (1) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mkr (-).

Derivat

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.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 mars 2011 till 5,7 år (5,1). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -95 mkr att jämföras med -135 mkr per 31 december 2010. Värdeförändringen, vilken uppgick till 40 mkr (-45), är inte kassaflödespåverkande.

Aktier i noterade bolag

Orealiserade värdeförändringar avseende aktier i Klöver AB (publ) fram till den tidpunkt då innehavet övergått från att redovisas som Innehav i noterade aktier till Andelar i intresseföretag uppgick till -7 mkr (52).

RESULTAT EFTER SKATT

Resultatet efter skatt uppgick till 53 mkr (46) vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarar 0,98 kr per stamaktie (0,99).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Den totala volymen transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden minskade något under årets första kvartal, jämfört med avslutningen på förra året. Jämfört med motsvarande period föregående år är ändå volymen avslut större och generellt är prisutvecklingen stabil, med en fortsatt stark efterfrågan.

Corem har inte gjort några större förändringar i avkastningskraven i värderingarna och det genomsnittliga avkastningskravet per 31 mars 2011 är fortsatt knappt 7,8 procent.



Storsåtra 1, Stockholm

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 155 mkr per den 31 mars 2011. Jämfört med det fjärde kvartalet har värdet på portföljen ökat, framför allt beroende på nettoförvärv och investeringar i befintlig portfölj. Orealiserade värdeförändringar under det första kvartalet uppgick till 8 mkr (1). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande knappt åtta procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat NAI Svefa och 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 2010.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

	Mkr	Antal
Verkligt värde per den 31 december 2010	5 115	133
Förvärv	43	1
Investeringar	15	–
Försäljningar	–25	–2
Värdeförändringar	8	–
Valutaomräkningar	–1	–
Verkligt värde per den 31 mars 2011	5 155	132

Investeringar och projekt

Förutom förvärvet av en fastighet i Järfälla, Stockholm, har Corem under perioden totalt investerat 15 mkr (7) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Förvärvet av fastigheten har med beaktande av IFRS 3 och efter en bedömning av förvärvets innehåll och karaktär redovisats som tillgångsförvärv.

Kunder

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri, lager och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr.

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilja och ELFA, vilka står för 18, 12 respektive 6 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 3,9 år. Bilja har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 12,5 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 7,3 år.

Corem har förnyat och förlängt två hyresavtalet med Ericsson i fastigheterna Rådmanen 3, Katrineholm och Skruven 3, Borås. De nya avtalstiderna är fyra respektive fem år. Avtalen omfattar cirka 44 000 kvm och har ett sammanlagt hyresvärde som överstiger 115 mkr.

Andelar i intresseföretag

Vid årsskiftet 2010 uppgick Corems ägarandel i Klöver AB (publ) till 29 985 600 aktier vilket motsvarade 18,7 procent av de utestående aktierna. Under 2011 har fram till och med 18 mars 2011 ytterligare 2 214 400 aktier förvärvats och ägarandelen uppgår därefter till strax över 20 procent av de utestående aktierna. Från och med 18 mars 2011 redovisas innehavet som Andelar i Intresseföretag.

Skatt

På grund av 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 redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till nominell skattesats.

Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

Corem redovisar en skatt om –19 mkr (13) för delårsperioden. Aktuell skatt uppgick till 0 mkr (–1) och uppskjuten skattekostnad till –19 mkr (14). Av den uppskjutna skatten avser –10 mkr (12) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat, –4 mkr (0) skatt hänförlig till den löpande fastighetsrörelsen samt –5 mkr (0) avseende värdeförändringar i fastigheter.

Eget kapital och Soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 148 mkr (2 096), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 52,43 kr (51,16). Ökningen av det egna kapitalet under period, trots avdrag för utdelningar beror i sin helhet på periodens resultat. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 33 procent (39).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för delårsperioden till –73 mkr (85), vilket motsvarar –2,35 kr per stamaktie (2,26). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –33 mkr (–466) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –42 mkr (274). Likvida medel per 31 mars 2011 uppgick till 81 mkr (229), varav 5 mkr (8) på spärrat konto, vilket motsvarar 2,15 kr per stamaktie (6,05). Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 100 mkr (100) uppgick till 181 mkr att jämföras med 329 mkr per 31 december 2010.

Räntebärande skulder

Den 31 mars 2011 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 063 mkr (4 091). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 81 mkr (229) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 976 mkr (3 856). Räntetäckningsgraden uppgick per den 31 mars 2011 till 1,6 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 70 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 mars 2011 till 5,7 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,76 procent att jämföras med 5,1 år respektive 4,47 procent per 31 december 2010. 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 2 600 mkr (2 300) med löptider mellan 2015 och 2021.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2011	972	4,07	24	447	11
2012	237	3,47	6	1 104	27
2013	4	5,35	0	1 554	38
2014	30	5,27	1	35	1
2015	405	5,43	10	722	18
2016	215	3,12	5	15	0
2017	–	–	–	–	–
2018	700	5,67	17	–	–
2019	100	5,51	3	–	–
2020	1 100	5,11	27	–	–
2021 –	300	4,53	7	186	5
Totalt	4 063	4,76	100	4 063	100

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,21 procentenheter. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter ökar Corems upplåningsränta med endast 1,92 procentenheter baserat på räntebindningsstrukturen per den 31 mars 2011.

Bolagets totala krediter om 4 063 mkr (4 091) löper med kredittider om 1 till 27 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 mars 2011 uppgick till 3,4 år (3,1).

Tillgängliga outnyttjade checkkrediter uppgick per den 31 mars 2011 till 100 mkr (100).

Personal

Corem hade per den 31 mars 2011 totalt 34 anställda att jämföra med 32 per 31 december 2010. Därav var 12 (12) kvinnor och 22 (20) män. Corems mål är att vara en jämställd och attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande.

Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde.

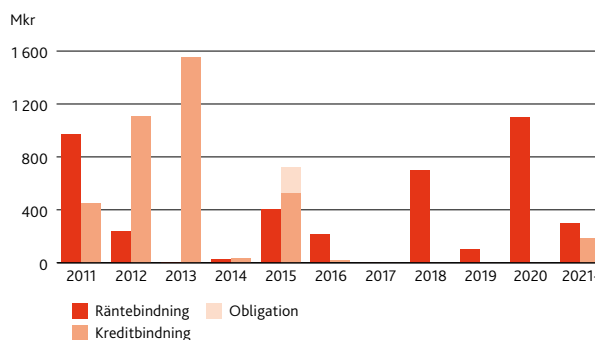
FASTIGHETSVÄRDERING

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. 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.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR



KASSAFLÖDE

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

Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i 2010 års årsredovisning på sidorna 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Närståendetransaktioner

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 bolag som kontrolleras av Rutger Arnhult, Locellus Förvaltning AB, samt bolag som kontrolleras av Erik Selin, Fastighets AB Balder (publ). Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick under perioden till 1,1 mkr (1,4). Avtalen med Rutger Arnhult avseende kontorshyra samt med M2 Förvaltning AB avseende tekniska tjänster upphörde under 2010.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång

Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 31 mars 2011 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 2 mkr (22) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 12 mkr (9). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 132 mkr (2 125). Likvida medel, varav på spärrat konto 1 mkr (1), uppgick till 2 mkr (20).

Eget kapital uppgick till 1 597 mkr (1 596).

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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Corems årsredovisning för 2010, not 1. Under första kvartalet 2011 har Corem förvärvat ytterligare aktier i Klöver AB (publ), innehavet uppgår till över 20 procent. Corem redovisar nu som en följd därav innehavet som Andelar i intresseföretag vilket redovisas enligt följande:

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Corem innehar minst 20 procent men ej mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat. Vid transaktioner mellan koncern- och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåtten tillgång.

Övergången från att redovisa andelarna i Klöver AB (publ) som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen till Andelar i intresseföretag har redovisats genom att befintliga andelar har marknadsvärderats till verkligt värde per det datum Corems andel av de utestående aktierna i Klöver AB uppgick till över 20 procent, dvs den 18 mars 2011. Värdeförändringen fram till detta datum har redovisats som värdeförändringar i resultaträkningen. Corems andel i Klöver AB (publ) resultat under perioden 18 mars - 31 mars redovisas som Resultatandelar i intresseföretag. I moderföretaget redovisas intresseföretaget till anskaffningsvärde.

Inga nya eller omarbetade IFRS som trätt i kraft 2011 har haft någon betydande påverkan på koncernen.

Stockholm den 2 maj 2011
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska Regioner: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Denna regionsindelning används från och med 1 januari 2011 och skiljer sig från tidigare på följande sätt: Region Mellansverige/Väst har delats upp i Region Väst respektive Region Småland medan Mälardalsregionen och Region Norr slagits samman till Region Mälardalen/Norr. Förändringen har gjorts i syfte att ekonomiskt optimera samt effektivisera bolagets förvaltning. Förgående års jämförelsetal har räknats om för att på så sätt möjliggöra en jämförelse mellan åren. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 31 mars 2011 svarade Stockholm för 38 procent, Öresund för 11 procent, Väst för 15 procent, Småland för 14 procent och Mälardalen/Norr för 22 procent.

Per den 31 mars 2011 uppgick fastigheternas marknadsvärde till 5 155 mkr. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 544 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 492 mkr på årsbasis per den 31 mars 2011. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91).

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2011 av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 815 338 kvm.

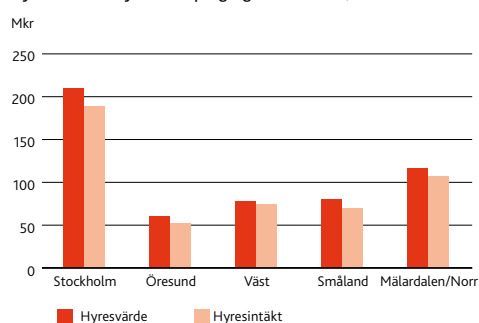
Transaktioner under första kvartalet och därefter

Corem har förvärvat en fastighet samt avyttrat två fastigheter under det första kvartalet 2011. Inga transaktioner har ägt rum efter rapportperiodens utgång.

Förvärv utgjordes av en fastighet i Stockholm till en köpeskilling om 43 mkr. Fastigheten förvärvades i bolagsform och tillträdet skedde 1 februari 2011.

Den 1 februari 2011 avyttrades en fastighet i Jönköping till en köpeskilling om 17 mkr och den 11 mars avyttrades en fastighet i Ale till en köpeskilling om 8 mkr.

Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område, 31 mars 2011



TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 31 MARS 2011

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat				
Kvartal 1	Veddesta 2:63	Järfälla	Lager	4 952
Totalt förvärvat kvartal 1				4 952
Avytttrat				
Kvartal 1	Ale Starkärr 4:58	Ale	Industri	1 256
Kvartal 1	Flahult 21:8	Jönköping	Lager	5 378
Totalt avyttrat kvartal 1				6 634



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2011

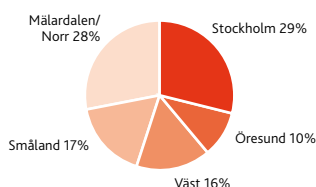
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	29 669	1 991	39	8 343	210	39	90	189	38
Öresund	16	77 638	14 612	615	12	7 926	60	11	87	52	11
Väst	21	133 140	10 843	780	15	5 857	78	14	94	74	15
Småland	22	138 292	24 406	708	14	5 120	80	15	88	70	14
Mälardalen/Norr	21	227 685	22 681	1 061	20	4 659	116	21	92	107	22
Totalt	132	815 338	102 211	5 155	100	6 322	544	100	90	492	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 mars 2011.

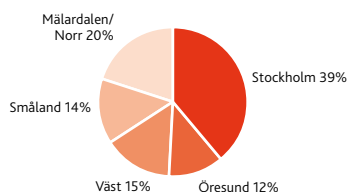
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	89 274	17 554	7 290	10 677	138 292	17
Mälardalen/Norr	163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685	28
Totalt	264 620	315 513	130 514	67 932	36 759	815 338	100
Andel, %	32	39	16	8	5	100	

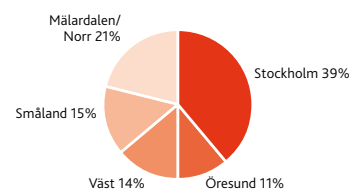
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 31 mars 2011



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 31 mars 2011



Hyresvärde per geografiskt område 31 mars 2011



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2010

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	47	222 715	28 570	1 774	37	7 965	194	37	94	182	39
Öresund	16	77 638	14 182	639	13	8 233	60	12	87	52	11
Väst	22	121 702	11 256	657	14	5 397	71	14	94	67	14
Småland	23	143 670	36 226	692	15	4 817	81	15	82	66	14
Mälardalen/Norr	20	224 186	20 617	1 022	21	4 557	113	22	93	105	22
Totalt	128	789 911	110 851	4 784	100	6 056	519	100	91	472	100

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2010

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	86 080	76 441	9 207	6 562	222 715	28
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	41 018	67 263	8 935	4 142	344	121 702	16
Småland	13 497	93 652	18 554	7 290	10 677	143 670	18
Mälardalen/Norr	163 776	33 245	9 757	13 426	3 982	224 186	28
Totalt	265 796	300 406	127 078	59 547	37 084	789 911	100
Andel, %	34	38	16	7	5	100	

Segmentsredovisning

Sammandrag per region, januari-mars 2011

IFRS 8 Rörelsesegment har tillämpats från och med 1 januari 2009 i koncernen. Denna standard kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat styrelsen som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och

kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i raden Ofördelade tillgångar.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

TILLGÅNGAR	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncerngemensamt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec	31 mars	31 dec
Förvaltningsfastigheter	5 155	5 115	1 991	1 930	615	619	780	780	708	729	1 061	1 057	-	-
Ofördelade tillgångar	1 354	1 441	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 354	1 441
Totala tillgångar	6 509	6 556	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 354	1 441

RESULTAT	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Övriga justeringar och elimineringar	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Januari - mars														
Hyresintäkter	121	110	46	47	13	13	18	11	18	13	26	26	0	0
Fastighetskostnader	-43	-48	-22	-26	-5	-6	-6	-4	-4	-6	-6	-6	0	0
Driftsöverskott	78	62	24	21	8	7	14	7	12	7	20	20	0	0
Ofördelade resultatposter														
Central administration	-6	-5												
Övriga rörelseintäkter	0	1												
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-48	-33												
Förvaltningsresultat	24	25												
Andelar från intresseföretag	6	-												
Andra vinster/förluster netto	-7	52												
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	-												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	1												
Orealiserade värdeförändringar derivat	40	-45												
Resultat före skatt	72	33												

Aktien

STÄNGNINGSKURSER 31 MARS 2011

- 49,80 kronor per stamaktie
- 255,00 kronor per preferensaktie

ANTAL AKTIER

- 37 948 293 stamaktier, varav 154 200 återköpta
- 3 193 208 preferensaktier, varav 15 420 återköpta

BÖRSVÄRDE

- 2 692 mkr

Corem noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 24 juni 2009. Det finns efter beslut om fondemission vid extra bolagsstämma den 23 februari 2010 två olika aktieslag; stamaktier och preferensaktier, där preferensaktiernas röstandel uppgår till en tiondel av stamaktiernas röstandel per aktie.

Handeln av Corems aktier flyttades den 3 januari 2011 från Small Cap till Mid Cap.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 2 974.

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 31 MARS 2011

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	14 360 674	1 196 721	38,0	38,0
Volati Ltd	3 763 920	–	9,2	9,9
Länsförsäkringar fonder	3 669 224	–	9,0	9,6
Swedbank Robur fonder	2 119 232	68 360	5,3	5,6
Allba Holding AB	2 095 920	174 649	5,5	5,5
Livförsäkrings AB Skandia	1 242 554	38 879	3,1	3,3
Handelsbanken fonder	1 227 524	–	3,0	3,2
Aktie-Ansvar Sverige	772 700	–	1,9	2,0
Pomona Gruppen AB	749 999	83 316	2,0	2,0
Patrik Tillman via bolag	721 441	60 000	1,9	1,9
Övriga aktieägare	7 070 905	1 555 863	21,1	19,0
Totalt antal utestående aktier	37 794 093	3 177 788	100,0	100,0
Återköpta aktier	154 200	15 420		
Totalt antal aktier	37 948 293	3 193 208		

Källa: Euroclear Sweden AB

AKTIEFAKTA

Kortnamn, stamaktien	CORE
Kortnamn, preferensaktien	CORE PREF
ISIN kod, stamaktien	SE0002257402
ISIN kod, preferensaktien	SE0003208792
GICS	40403020
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

ÄGARSTRUKTUR ¹⁾

	Antal ägare
1 – 500	2 503
501 – 1 000	195
1 001 – 5 000	148
5 001 – 25 000	69
25 001 – 50 000	13
50 001 –	46
Totalt	2 974

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 31 mars 2011

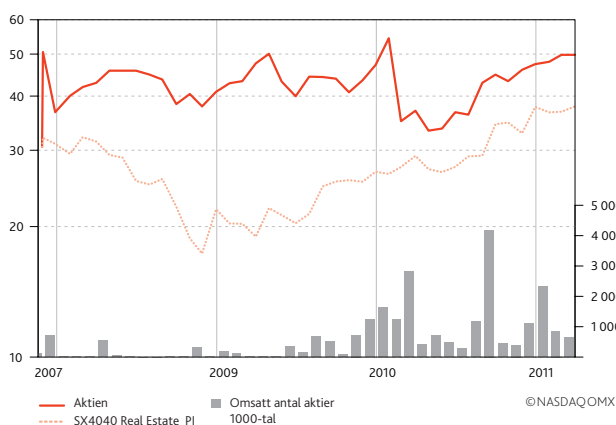
AKTIEÄGARKATEGORI ¹⁾

	Antal ägare
Fysiska personer	2 683
varav i Sverige	2 648
Juridiska personer	291
varav i Sverige	229
Totalt	2 974
varav i Sverige	2 877

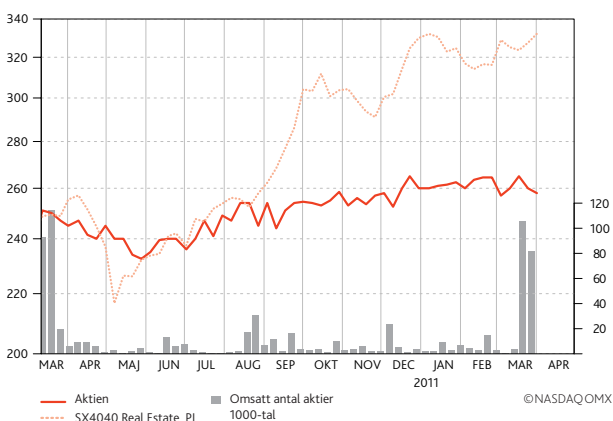
Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 31 mars 2011

KURSUTVECKLING COREM-STAMAKTIEN 19 NOVEMBER 2007 TILL 21 MARS 2011



KURSUTVECKLING COREM-PREFERENSAKTIEN 9 MARS 2010 TILL 21 MARS 2011



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2011 3 mån jan-mar	2010 3 mån jan-mar	2010 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr 2010- mar 2011
Hysesintäkter	121	110	463	474
Fastighetskostnader	-43	-48	-145	-140
Driftsöverskott	78	62	318	334
Central administration	-6	-5	-24	-25
Övriga rörelseintäkter	0	1	22	21
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-48	-33	-154	-169
Förvaltningsresultat	24	25	162	161
Andra vinster/förluster netto	-7	52	232	173
Resultatandelar i intresseföretag	6	-	-	6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	-	1	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	1	60	67
Orealiserade värdeförändringar derivat	40	-45	18	103
Resultat före skatt	72	33	473	512
Skatt	-19	13	-33	-65
Periodens resultat	53	46	440	447
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	-1	-8	-20	-13
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	52	38	420	434
Resultat per stamaktie, kronor ¹⁾	0,98	0,99	11,61	11,24
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	37 794 093	30 944 720	37 794 093	37 794 093
Genomsnittligt antal stamaktier	37 794 093	30 944 720	32 558 235	34 247 122
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 177 788	3 094 472	3 177 788	3 177 788

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	31 mars 2011	31 mars 2010	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 155	4 784	5 115
Andelar i intresseföretag	1 091	–	–
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	1	3
Uppskjuten skattefordran	160	202	174
Övriga långfristiga fordringar	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	6 413	4 991	5 296
Omsättningstillgångar			
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	–	499	1 019
Övriga omsättningstillgångar	15	13	12
Likvida medel ¹⁾	81	4	229
Summa omsättningstillgångar	96	516	1 260
Summa tillgångar	6 509	5 507	6 556
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 148	1 539	2 096
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	3 607	3 518	3 091
Derivat	95	198	135
Uppskjutna skatteskulder	22	5	17
Övriga långfristiga skulder	2	1	2
Summa långfristiga skulder	3 726	3 722	3 245
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	451	84	994
Övriga kortfristiga skulder	184	162	221
Summa kortfristiga skulder	635	246	1 215
Summa skulder	4 361	3 968	4 460
Summa eget kapital och skulder	6 509	5 507	6 556

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2011 respektive 31 december 2010 till 181 mkr resp 329 mkr.

Rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2011 3 mån jan-mars	2010 3 mån jan-mars	2010 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt	72	33	473
Ej kassaflödespåverkande poster	-48	0	-318
Betald inkomstskatt	-3	-1	-16
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	21	32	139
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-3	9	8
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-73	42	-298
Förändring av rörelseskulder	-18	2	52
Kassaflöde, löpande verksamhet	-73	85	-99
Investeringsverksamhet			
Förvärv och investeringar i fastigheter	-58	-466	-719
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	25	-	9
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-33	-466	-712
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	-	290	806
Amorterade lån	-26	-15	-21
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-	-77
Nyemission	-	-	227
Emissionskostnader vid fondemission	-	-1	-5
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	-42	274	930
Periodens/Årets kassaflöde	-148	-107	119
Likvida medel vid periodens/årets början	229	111	111
Kursdifferens i likvida medel	0	0	-1
Likvida medel vid periodens/årets slut	81	4	229

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen (i sammandrag)

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2010	233	1 097	9	179	1 518
Totalresultat januari - mars 2010	-	-	-8	46	38
Fondemission av preferensaktier	23	-23	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-1	-1
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-	-16	-16
Utgående eget kapital 31 mars 2010	256	1 074	1	208	1 539
Totalresultat april - december 2010	-	-	-12	394	382
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-31	-31
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-	-62	-62
Apportemission	5	40	-	-	45
Nyemission	47	180	-	-	227
Emissionskostnader	-	-	-	-4	-4
Utgående eget kapital 31 december 2010	308	1 294	-11	505	2 096
Totalresultat januari - mars 2011	-	-	-1	53	52
Utgående eget kapital 31 mars 2011 hänförligt till moderbolagets aktieägare	308	1 294	-12	558	2 148

1) Därav utbetalas 16 mkr i april 2011.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 3 mån jan-mars	2010 3 mån jan-mars	2010 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	12	9	40
Kostnad sålda tjänster	-6	-4	-19
Bruttoresultat	6	5	21
Central administration	-6	-5	-24
Rörelseresultat	0	0	-3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-2	-16
Resultat före skatt	2	22	49
Uppskjuten skatt	-	-	0
Periodens resultat	2	22	49

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2011	31 mars 2010	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	2	-	2
Summa materiella anläggningstillgångar	2	-	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	170	170	170
Andelar i intresseföretag	730	-	-
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 083	1 190
Uppskjuten skattefordran	36	36	36
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 126	1 289	1 396
Summa anläggningstillgångar	2 128	1 289	1 398
Övriga omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	-	-	45
Övriga kortfristiga fordringar	2	2	5
Kortfristiga placeringar	-	323	657
Kassa och Bank	2	13	20
Summa omsättningstillgångar	4	338	727
Summa tillgångar	2 132	1 627	2 125
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 597	1 394	1 596
Räntebärande skulder	482	116	483
Ej räntebärande skulder	53	117	46
Summa eget kapital och skulder	2 132	1 627	2 125

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlbergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		338	718			1 056
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22, m fl	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, m fl	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14, m fl	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Fryksdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 28-32	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92, m fl	Äganderätt		330			167	497
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 91, 92	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
Totalt Region Stockholm				44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583

REGION ÖRESUND

– Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017	8 017
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 3, 5, m fl	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211, m fl	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, m fl	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215, m fl	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12, m fl	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6, m fl	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Totalt Sverige				3 080	20 166	13 391	3 228	15 519	55 384

– Köpenhamn, Danmark

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
10C Höje Taastrup By	Höje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
7T Mörkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Totalt Danmark							22 254		22 254
Totalt Region Öresund				3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638

REGION VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19, 21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23, 25	Äganderätt		10 375				10 375
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 1, 3, 5, m fl	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorp svägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorp svägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Totalt Region Väst				39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140

REGION SMÅLAND

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Balder 18	Jönköping	Vättergatan 3	Äganderätt				482	326	808
Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 10, 12, 14	Äganderätt				1 285		1 285
Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
Öronskyddet 9	Jönköping	Bangårdsgatan 9	Äganderätt			1 713			1 713
Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 4	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6,10, 12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9, m fl	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1, m fl	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Småland				13 497	89 274	17 554	7 290	10 677	138 292

REGION MÄLARDALEN/NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgränd 2, m fl	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4, 8, m fl	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4, m fl	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
Blåsten 2	Karlstad	Stormgatan 4	Äganderätt	0	2 210	670	619		3 499
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 36, m fl	Äganderätt	6 645					6 645
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77, m fl	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Norbergsby 10:66	Norberg	Nytagatan 2	Äganderätt		2 668				2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt	3 401	3 769	989		890	9 049
Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt	2 805					2 805
Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt	8 691	1 525				10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1, m fl	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Region Mälardalen/Norr				163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685
Totalt Corem 31 mars 2011				264 620	315 513	130 514	67 932	36 759	815 338

Kvartalsöversikt

Mkr	2011 3mån jan-mars	2010 3mån okt-dec	2010 3mån jul-sep	2010 3mån apr-jun	2010 3mån jan-mar	2009 3mån okt-dec	2009 3mån jul-sep	2009 3mån apr-jun
Hyresintäkter	121	120	116	117	110	110	110	115
Fastighetskostnader	-43	-39	-29	-30	-48	-31	-21	-28
Driftsöverskott	78	81	87	87	62	79	89	87
Central administration	-6	-7	-6	-6	-5	-7	-5	-5
Övriga rörelseintäkter	0	-	-	22	1	-	-	0
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-	-2	-	-5
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-48	-46	-39	-37	-33	-33	-35	-37
Förvaltningsresultat	24	28	42	66	25	37	49	40
Andra vinster/förluster netto	-7	55	163	-38	52	13	80	44
Resultatandelar i intresseföretag	6	-	-	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	1	-	-	-	-	-	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8	36	12	12	1	-29	-18	-9
Orealiserade värdeförändringar derivat	40	116	-17	-37	-45	4	-23	77
Resultat före skatt	72	236	200	3	33	25	88	156
Skatt	-19	-42	-7	4	13	-5	-1	-15
Periodens resultat	53	194	193	7	46	20	87	141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73	-183	-54	51	85	2	16	111
Totalt kassaflöde	-148	127	101	-2	-107	-30	37	102

Nyckeltal

	2011 3 mån jan-mars	2010 3 mån jan-mars	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	132	128	133	106	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 155	4 784	5 115	4 332	4 140
Uthyrbar area, kvm	815 338	789 911	817 020	708 621	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	89	89	94
Överskottsgrad, %	64	56	69	75	70
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	10	12	24	17	-20
Avkastning på totalt kapital, %	5	9	11	7	-4
Soliditet, %	33	31	39	33	27
Belåningsgrad fastigheter, %	71	75	76	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	2,0	2,2	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,0	2,2	2,4
Nettoskuldsättning, mkr	3 976	3 100	2 867	2 726	2 862
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	0,98	0,99	11,61	7,51	-9,45
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	-	-
Eget kapital per aktie, kr	52,43	45,21	51,16	49,06	42,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	-2,35	2,26	-5,02	3,29	-3,23
Kassaflöde för perioden per stamaktie, kr	-3,92	-3,46	3,62	3,38	3,75
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	49,80	36,70	46,00	45,60	39,70
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	255,00	247,50	260,00	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	136	155	135	140	150
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	105	100	76	88	115
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	37 794 093	30 944 720	37 794 093	30 944 720	27 606 306
Genomsnittligt antal stamaktier, st	37 794 093	30 944 720	32 558 235	30 089 499	26 657 445
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	3 177 788	3 094 472	3 177 788	-	-

Definitioner

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

Rörelseresultat plus finansiella intäkter på årsbasis i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier per balansdagen.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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 från den löpande verksamheten respektive totalt kassaflöde justerat med preferensaktieutdelning för perioden 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 utdelningen om 20 kronor per preferensaktie.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med likvida medel.

UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems VD Rutger Arnhult tel: 08-503 853 33

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

Kalendarium

Delårsrapport januari – juni 2011

Delårsrapport januari – september 2011

Bokslutskommuniké 2011

Fredag den 8 juli 2011

Fredag den 21 oktober 2011

Måndag den 20 februari 2012

corem (property
group

Corem Property Group AB, 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, Internet: www.corem.se