

Delårsrapport januari - september 2009



Delårsrapport januari – september 2009

Delårsperioden omfattar 1 januari - 30 september 2009.

Den aktuella rapportperioden omfattar 1 juli - 30 september 2009.

Delårsperioden (9 månader)

- > Hyresintäkterna uppgick till 334 mkr (272).
- > Bolagets bedömda intjäningsförmåga har ökat till 198 mkr (150), en ökning med 32 procent.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 141 mkr (91), motsvarande 4,73 kr per aktie (3,43).
- > Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat uppgick till –3 mkr (–59).
- > Orealiserade värdeförändringar på aktier uppgick till 79 mkr (–).
- > Resultat efter skatt uppgick till 205 mkr (33), motsvarande 6,88 kr per aktie (1,25).
- > Eget kapital per aktie uppgick till 48,47 kr (54,18).

Rapportperioden (3 månader)

- > Hyresintäkterna uppgick till 110 mkr (99).
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 49 mkr (42), motsvarande 1,58 kr per aktie (1,59).
- > Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat uppgick till –41 mkr (–154).
- > Orealiserade värdeförändringar på aktier uppgick till 80 mkr (–).
- > Resultat efter skatt uppgick till 87 mkr (–123), motsvarande 2,81 kr per aktie (–4,64).

Mkr	jul-sep 2009	jan-sep 2009	jul-sep 2008	jan-sep 2008	Helåret 2008
Hyresintäkter	110	334	99	272	391
Driftöverskott	89	253	73	193	274
Rörelseresultat	146	283	–6	129	–8
Förvaltningsresultat ¹⁾	49	141	42	91	135
Orealiserade värdeförändringar, aktier	80	79	–	–	53
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–18	–32	–75	–48	–313
Orealiserade värdeförändringar, derivat	–23	29	–79	–11	–186
Resultat efter skatt	87	205	–123	33	–252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	95	95	94
Resultat per aktie före och efter utspädning	2,81	6,88	–4,64	1,25	–9,45

1) Med förvaltningsresultat avses redovisat resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corems totala fastighetsvärde per den 30 september 2009 uppgick till cirka 4,4 mdkr. Corems övergripande mål är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Coremaktien är sedan den 24 juni 2009 noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.

VD har ordet



”Vi räknar med att slutet på nedgången i fastighetsvärdena nu ligger nära. Det kan vara ett par steg till ned i värdeutrappan men vi bedömer att botten nås under detta årets sista kvartal.”

Vår noteringsprocess på Nasdaq OMX Stockholm ligger nu bakom oss och med cirka 100 miljoner kronor i nytt kapital och ett starkt löpande kassaflöde har vi vårt sikte inställt på att finna nya värdeskapande fastighetsaffärer. Aktiviteten på transaktionsmarknaden är fortsatt dämpad till följd av att det alltjämt är svårt att få bankfinansiering även om det skett en viss upptining av kreditmarknaden. Den vikande trenden i fastighetsvärdena har fortsatt som en följd av de besvärliga finansieringsförutsättningarna, ett allmänt svagt konjunkturklimat samt låga förväntningar på de kommande årens hyresintäktsutveckling. Till viss del lyckas vi med en aktiv fastighetsförvaltning kompensera oss för en del av den allmänna värdenedgången vilket förstås är glädjande. Finanskrisen och konjunkturavmattningen har inneburit en rad nya utmaningar för fastighetsbranschen. Vi fokuserar, i denna kärvare marknad, än hårdare på kundvård, nyuthyrning och kredithantering. Å andra sidan ger det kraftiga räntefallet glädjande nog oss en högre lönsamhet i vår löpande verksamhet. Vi upplever att antalet lokalförfrågningar under den senaste tiden ökat något. Så snart värdenedgången bottnat kommer vi att kunna redovisa riktigt goda siffror över hela linjen. Vi räknar med att slutet på nedgången i fastighetsvärdena nu ligger nära. Det kan vara ett par steg till ned i värdeutrappan men vi bedömer att botten nås under detta årets sista kvartal.

Vår samlade bedömning är att vi med vår fastighetsportfölj befinner oss i ett segment av fastighetsmarknaden som är betydligt mindre känsligt för de svårigheter som branschen generellt ställs inför. Vi är specialister på fastigheter i externlägen inom industri, lager, logistik och handel, vilket är en del av fastighetssektorn där efterfrågan och hyresnivåerna över tiden är stabilare och där spekulativ nyproduktion och större förändringar i värderingar och avkastningsnivåer inte alls är lika vanligt förekommande.

Vi anser därför att Corem har en fastighetsportfölj med låg risk även om också vi givetvis påverkas av en sämre konjunktur, men med en lång genomsnittlig kontraktstid i våra hyresavtal säkerställer vi en stabil uthyrningsgrad. Våra kapital- och räntebindningsavtal är också långa, vilket skapar en stor förutsägbarhet och trygghet i verksamheten.

Förutsättningarna för en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem är därför utomordentliga. Corem har en stark finansiell ställning vilket skapar goda förutsättningar att ta tillvara de affärsmöjligheter som det nuvarande marknadsläget ger oss.

Stockholm i oktober 2009

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Resultatposterna nedan avser hela delårsperioden, januari-september, såvida inte annat anges. Jämförelsebeloppen avseende föregående år avser motsvarande period för resultat- och kassaflödesposter medan balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 205 mkr (33), motsvarande 6,88 kr per aktie (1,25). Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till -32 mkr (-48). Värdeförändringar på derivat uppgick till 29 mkr (-11). Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 141 mkr (91), motsvarande 4,73 kr per aktie (3,43). Under perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med -6 mkr (-2). Med justering för dessa kostnader ökas förvaltningsresultatet för niomånaders perioden till 147 mkr (93) motsvarande 4,93 kr per aktie (3,53). Periodens resultat efter skatt justerat för effekterna av orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter uppgick till 208 mkr (92), vilket motsvarar 6,98 kr per aktie (3,49). Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens kurs vilket medfört en omvärdering med 79 mkr (0).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 334 mkr (272). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (95). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 30 september 2009 uppgick till 485 mkr (434).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -81 mkr (-79). Driftsöverskottet uppgick till 253 mkr (193), vilket genererade en överskottsgrad om 76 procent (71). De centrala administrationskostnaderna uppgick till -15 mkr (-14). Övriga rörelsekostnader bestod av kostnader i samband med OMX-noteringen och nyemissionen. Dessa har uppgått till -6 mkr (-2).

Finansnetto

Finansnettot inklusive derivat uppgick till -62 mkr (-97), varav finansiella intäkter uppgick till 19 mkr (20) och periodens räntekostnader uppgick till -110 mkr (-106). I finansiella intäkter ingick 19 mkr (-) avseende utdelning från aktieinnehavet i Klövern AB. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 29 mkr (-11). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,11 procent (5,51).

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. För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 30 september 2009 till 5,3 år (3,7). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -157 mkr (-11). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj har minskat något under det tredje kvartalet och uppgick till

4 350 mkr (4 140) per den 30 september 2009. Aktiviteten på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har inte heller under tredje kvartalet tagit fart och fortsatt görs få affärer. Corem har på en trög marknad fortsatt analyserat ett antal potentiella affärer, men inget avslut har skett under rapportperioden. De få avslut som gjorts på marknaden, har inte i sig inneburit några förändrade värderingsförutsättningar vid marknadsvärderingen av Corems fastigheter. Generellt är avkastningskraven i värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj oförändrade. En förväntad negativ eller oförändrad inflationssiffra för oktober, har inneburit en negativ värdepåverkan, då någon hyreshöjning med hänsyn till index inte automatisk träder i kraft vid årsskiftet. Motverkande och värdehöjande är istället investeringar som gjorts i fastigheterna och lyckade omförhandlingar i ett antal stora hyresavtal, framför allt i förhandlingar med Ericsson. Sammantaget resulterar detta i orealiserade värdeförändringar under det tredje kvartalet om -18 mkr (-75).

Samtliga fastigheter har värderats. För perioden har fastigheter motsvarande drygt 15 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har internvärderats. De värderingsinstitut som har anlåtats är Ernst & Young Real Estate, Savills Sweden AB och Nordier Property Advisors AB. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems årsredovisning för 2008.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

Mkr	
Verkligt värde per den 31 december 2008	4 140
Förvärv	255
Investeringar	25
Försäljningar	-20
Värdeförändringar	-32
Valutaomräkningar	-18

Verkligt värde per den 30 september 2009 **4 350**

Investeringar och projekt

Under perioden har Corem totalt investerat 25 mkr (44) i ny-, till- och ombyggnationer. Under 2009 uppgår Corems planerade investeringsvolym till cirka 38 mkr. Beroende på det rådande konjunkturläget är efterfrågan på nyuppförda lokaler liten även om diskussioner pågår med några olika intressenter avseende nybyggnation. Spekulationsbyggande undviks och bra uthyrningsgrad samt långa kontrakt krävs innan en nyproduktion kan påbörjas. Investeringarna har istället inriktats mot hyresgästpassningar i samband med omförhandlingar, energisparåtgärder och uppgraderingar i befintligt bestånd.

Några pågående projekt i tidiga skeden är till exempel framtagande av bostadsbyggrätter i Lund och framtagande av nya kommersiella byggrätter i bland annat Malmö.

Flera studier pågår också avseende ändrat användningssätt av byggnader för att öka fastighetsvärdet. I Nacka samarbetar Corem med hyresgästen Bilja för att genom utbyte av värmeanläggning, installationer mm åstadkomma en energisnål anläggning med i stort sett halverad energiförbrukning. Även i Västberga och Lunda pågår liknande energisparprojekt i samarbete med Corems hyresgäster.



Transistorn 2, Montörgatan 2, Kumla

Förnyande av stora lokalkontrakt

I början av juli förnyade Corem tre stora lokalkontrakt med Ericsson i tre olika fastigheter.

De aktuella anläggningarna ligger i Falun, Hudiksvall och Kumla. Avtalen har förlängts med ytterligare fem år. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 300 mkr.

Ägande av noterade aktier

Corem äger 19 130 053 aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klövern AB, vilket motsvarar en ägarandel om 11,9 procent.

Skatt

Corem redovisar en skatt om -16 mkr (1) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -4 mkr (-8) och uppskjuten skattekostnad till -12 mkr (9). Av den uppskjutna skattekostnaden avser -8 mkr (-) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat, -28 mkr (-) uppskjuten skatt hänförlig till den löpande fastighetsrörelsen samt uppskjuten skatteintäkt om 17 mkr (9) avseende tillkommande förvärvade underskottsavdrag i det andra kvartalet. Föregående års uppskjutna skatteintäkt avsåg huvudsakligen tillkommande underskottsavdrag.

Eget kapital och Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 500 mkr (1 167), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 48,47 kr (54,18). Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 33 procent (32).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 97 mkr (144), vilket motsvarar 3,22 kr per aktie (5,43). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -195 mkr (-1 243) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 228 mkr (1 008). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 141 mkr (184), vilket motsvarar 4,56 kr per aktie (6,94). Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit uppgick per den 30 september 2009 till 260 mkr (284).

Räntebärande skulder

Den 30 september 2009 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 339 mkr (3 132). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 141 mkr (184) uppgick till 3 198 mkr (2 948). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 september 2009 till 2,3 ggr (1,9). Vid kvartalets utgång var 59 procent (41) av de räntebärande skulderna räntesäkrade på 3 till 12 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid per den 30 september 2009 uppgår till 5,3 år (3,3). Den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,11 procent (5,51). 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 1 900 mkr (1 450).

Bolagets totala krediter om 3 458 mkr (3 232) löper med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 september 2009 uppgick till 4,2 år (3,7).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2009	1 241	2,14	37	47	2
2010	37	5,59	1	797	24
2011	55	4,96	2	606	18
2012	52	5,91	2	351	11
2013	4	5,35	0	1 274	38
2014	130	5,60	4	30	1
2015	105	5,67	3	5	0
2016	15	5,35	0	15	0
2017	0	0,00	0	0	0
2018	700	5,31	21	0	0
2019 -	1 000	5,15	30	214	6
Totalt	3 339	4,11	100	3 339	100

Aktien

Corem är sedan den 24 juni noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Den 30 september 2009 var stängningskursen 46,40 kr per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om cirka 1 443 mkr. Per den 30 september 2009 uppgick antalet aktier till 31 098 920.

Av det totala antalet aktier i Corem har bolaget återköpt 154 200 aktier under det första kvartalet 2009. Detta medför att totalt antal utestående aktier per den 30 september 2009 uppgick till 30 944 720. Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 356. De enskilt största aktieägarna framgår av tabell nedan.

ÄGARSTRUKTUR¹⁾

	Antal ägare
1 – 500	2 981
501 – 1 000	145
1 001 – 5 000	156
5 001 – 25 000	49
25 001 – 50 000	4
50 000 –	21
Totalt	3 356

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 september 2009

AKTIEÄGARKATEGORI¹⁾

	Antal ägare
Fysiska personer	3 094
varav boende i Sverige	3 060
Juridiska personer	262
varav boende i Sverige	202
Totalt	3 356
varav boende i Sverige	3 262

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 september 2009

ÄGARE PER LAND¹⁾

Land	Antal ägare
Sverige	3 262
Norge	9
Schweiz	9
Storbritannien	9
USA	9
Danmark	8
Övriga	50
Totalt	3 356

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 september 2009

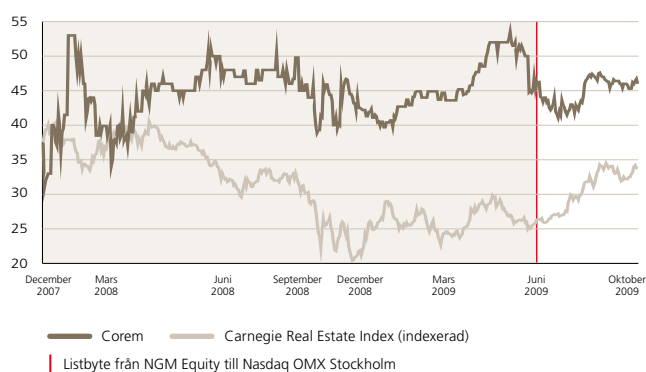
ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Rutger Arnhult via bolag	11 969 007	38,68
Fastighets AB Balder	9 883 540	31,94
Allba Holding AB	1 746 497	5,64
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 526 994	4,94
Östersjöstiftelsen	626 474	2,02
Nordea Livförsäkringar i Sverige AB	522 062	1,69
Kattvik Financial Services	480 000	1,55
Grönhögen Förvaltning AB	455 600	1,47
Hollytree Förvaltning AB	455 600	1,47
IS Invest AB	455 500	1,47
Livförsäkrings AB Skandia	391 221	1,26
Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling	300 000	0,97
Svenska Handelsbanken Småbolagsfond	200 000	0,65
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	171 406	0,56
Catella Trygghetsfond	125 000	0,40
Övriga Aktieägare	1 635 819	5,29
Totalt antal utestående aktier	30 944 720	100,00
Återköpta aktier	154 200	
Totalt antal aktier	31 098 920	

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUVECKLING COREM-AKTIE

28 november 2007 - 21 oktober 2009



AKTIEFAKTA

Kortnamn	CORE	ISIN kod	SE0002257402
Börsvärde 30 september 2009	1 442 989 888 kr	GICS	40403020
Marknadsplats	Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap		

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Mellansverige/Väst, Öresund, Mälardalen samt Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2009 svarar Stockholm för 43 procent, Öresund 11 procent, Mälardalen 14 procent, Mellansverige/Väst 22 procent och Norr för 10 procent.

Fastigheternas marknadsvärde är baserat på externa och interna marknadsvärderingar per den 30 september 2009 och uppgick till 4 350 mkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 485 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 438 mkr på årsbasis per den 30 september 2009. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent.

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet består av 106 fastigheter med en total uthyrbar area om 708 621 kvm.

Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2009 fördelar sig per fastighetskategori enligt följande: lagerfastigheter 36 procent, industrifastigheter 31 procent, kontorsfastigheter 15 procent, handelsfastigheter 12 procent och övriga fastigheter 6 procent.

Transaktioner under perioden

Corem har fram till och med den 30 september 2009 genomfört fyra transaktioner, vilka är hänförliga till årets första och andra kvartal. Under årets tredje kvartal har inga transaktioner ägt rum. Nedan följer en beskrivning av Corems genomförda transaktioner under perioden.

MARS

Den 19 mars förvärvade Corem åtta fastigheter om totalt cirka 33 600 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 213 mkr. Förvärvet finansierades dels med lån dels med en till säljaren Nordum Fastighetsfond 1 riktad apportemission om 66 mkr.

Den 1 mars avyttrades fastigheterna Realisten 1 och 2 samt del av fastigheten Vipemöllan 38 i Lund om totalt cirka 1 050 kvm. Försäljningspriset uppgick till cirka 9 mkr.

APRIL

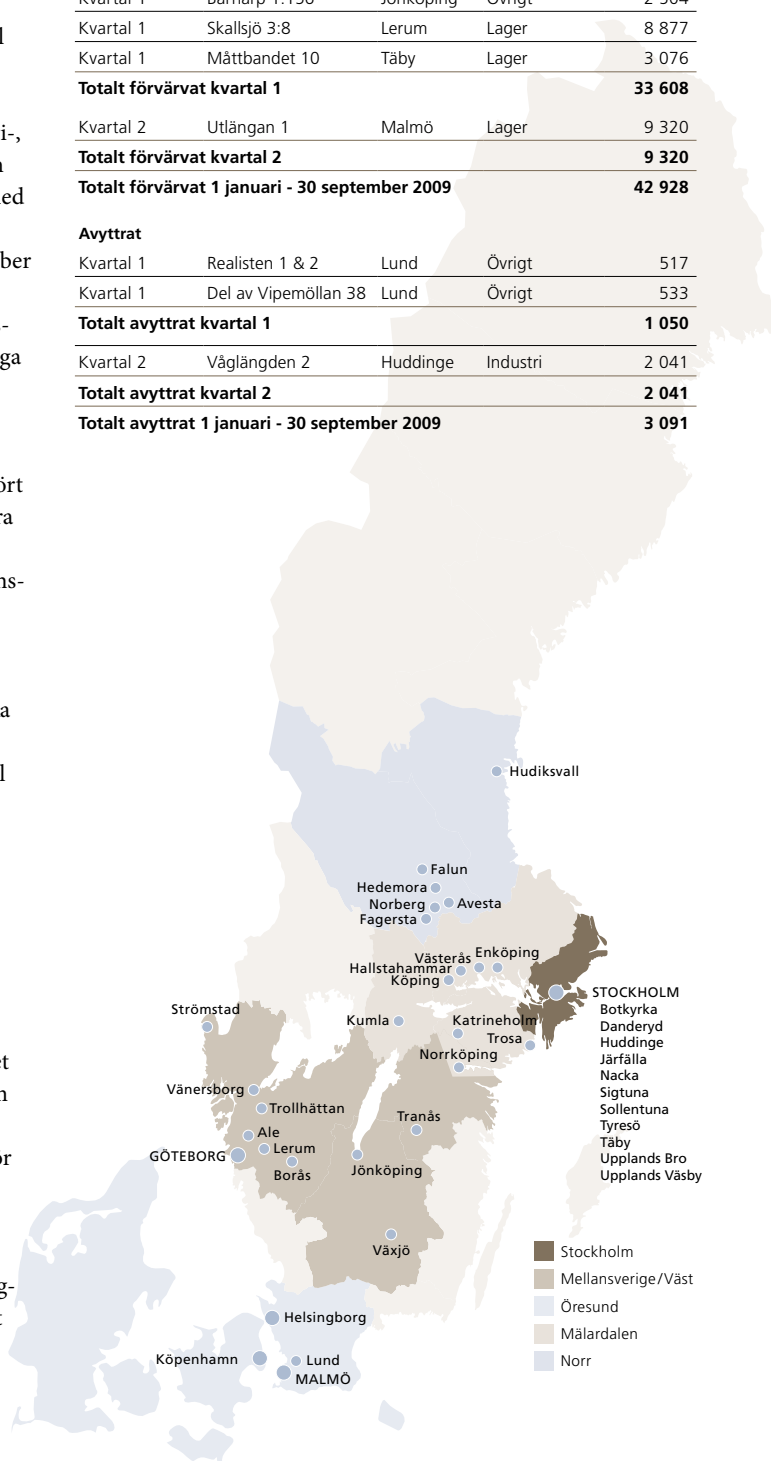
Corem förvärvade den 8 april en fullt uthyrd lager- och logistikfastighet i Malmö om totalt cirka 9 300 kvm. Förvärvspriset uppgick till 42 mkr och säljaren var Skanska. Fastigheten, som är belägen i norra hamnen i Malmö, utgör Kjell & Companys nordiska distributionscentral. Kjell & Company säljer tillbehör inom data, tele, elektronik med mera.

JUNI

Under juni månad avyttrades fastigheten Våglängden 2. Fastigheten består av 2 041 kvm uthyrbar area och avyttrades till ett försäljningspris om 15 mkr.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2009

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat				
Kvartal 1	Kobbegården 155:2	Göteborg	Lager	5 610
Kvartal 1	Balder 18	Jönköping	Handel/övrigt	808
Kvartal 1	Budkaveln 17	Jönköping	Lager	2 323
Kvartal 1	Budkaveln 18	Jönköping	Lager	8 202
Kvartal 1	Arkadien 4	Jönköping	Handel/övrigt	2 208
Kvartal 1	Barnarp 1:156	Jönköping	Övrigt	2 504
Kvartal 1	Skallsjö 3:8	Lerum	Lager	8 877
Kvartal 1	Måttbandet 10	Täby	Lager	3 076
Totalt förvärvat kvartal 1				33 608
Kvartal 2	Utlängan 1	Malmö	Lager	9 320
Totalt förvärvat kvartal 2				9 320
Totalt förvärvat 1 januari - 30 september 2009				42 928
Avyttrat				
Kvartal 1	Realisten 1 & 2	Lund	Övrigt	517
Kvartal 1	Del av Vipemöllan 38	Lund	Övrigt	533
Totalt avyttrat kvartal 1				1 050
Kvartal 2	Våglängden 2	Huddinge	Industri	2 041
Totalt avyttrat kvartal 2				2 041
Totalt avyttrat 1 januari - 30 september 2009				3 091



Segmentsredovisning i sammandrag per region, januari-september 2009

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

intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i raden övriga justeringar och elimineringar.

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 till marknadsmässiga villkor.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, JANUARI - SEPTEMBER 2009

	Stockholm		Mellansverige/ Väst		Öresund		Mälardalen		Norr		Övriga justeringar och elimineringar		Koncernen	
	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep
Hyresintäkter	142	125	75	61	39	22	46	33	32	31	0	0	334	272
Kostnader	-44	-51	-15	-11	-10	-7	-9	-7	-3	-3	0	0	-81	-79
Driftsöverskott	98	74	60	50	29	15	37	26	29	28	0	0	253	193
Ofördelade resultatposter														
Central administration													-15	-14
Övriga rörelsekostnader													-6	-2
Andra vinster/förluster netto													79	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter													4	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter													-32	-48
Rörelseresultat													283	129
Finansnetto (exkl värdeförändringar)													-91	-86
Orealiserade värdeförändringar derivat													29	-11
Resultat före skatt													221	32
	Stockholm		Mellansverige/ Väst		Öresund		Mälardalen		Norr		Övriga justeringar och elimineringar		Koncernen	
	2009 30 sep	2008 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec	2009 30 sep	2008 31 dec
Tillgångar	1 759	1 739	973	806	618	610	578	563	422	422	772	552	5 122	4 692

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2009

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm			Mkr	Andel, %
Stockholm	45	218 665	22 957	1 759	8 044	204	92	188	43
Öresund	14	68 650	13 445	618	9 002	57	87	50	11
Mälardalen	11	118 720	22 871	578	4 869	68	87	59	14
Mellansverige/Väst	28	199 925	36 304	973	4 867	113	87	98	22
Norr	8	102 661	–	422	4 111	43	100	43	10
Totalt Corem	106	708 621	95 577	4 350	6 139	485	90	438	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2009.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI, 30 SEPTEMBER 2009

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm			Mkr	Andel, %
Industri	21	263 499	17 605	1 368	5 192	145	95	137	31
Lager	46	276 705	44 095	1 535	5 547	179	89	159	36
Kontor	17	77 950	20 477	497	6 376	79	82	65	15
Handel	16	56 789	1 212	574	10 108	51	98	51	12
Övrigt	6	33 678	12 188	376	11 165	31	84	26	6
Totalt Corem	106	708 621	95 577	4 350	6 139	485	90	438	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2009.

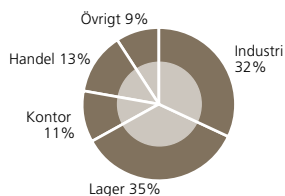
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2009

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	43 893	82 562	76 441	9 207	6 562	218 665	31
Öresund	2 079	15 485	12 777	22 954	15 355	68 650	10
Mälardalen	69 848	25 948	9 594	9 923	3 407	118 720	17
Mellansverige/Väst	52 539	114 778	17 704	3 883	11 021	199 925	28
Norr	93 928	4 492	163	3 503	575	102 661	14
Totalt Corem	262 287	243 265	116 679	49 470	36 920	708 621	100

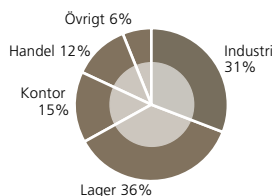
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH FASTIGHETSKATEGORI, 30 SEPTEMBER 2009

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Industri	238 835	7 676	10 624	4 887	1 477	263 499	37
Lager	7 348	218 650	40 148	2 506	8 230	276 882	39
Kontor	8 232	12 568	53 424	2 364	1 185	77 773	11
Handel	7 872	3 651	4 042	39 208	2 016	56 789	8
Övrigt	–	720	8 441	505	24 012	33 678	5
Totalt Corem	262 287	243 265	116 679	49 470	36 920	708 621	100

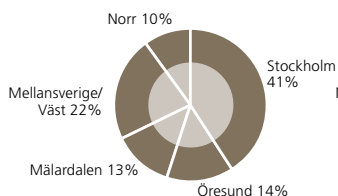
Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



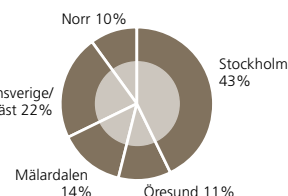
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Intjäningsförmåga

Löpande redovisning av aktuell intjäningsförmåga
Corem har löpande redovisat sin aktuella intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

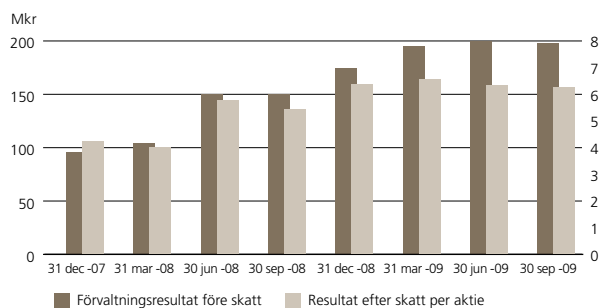
I nedanstående sammanställning baseras fastighetskostnaderna på budget och de centrala administrationskostnaderna på faktiskt utfall för föregående år. Räntekostnaderna har beräknats utifrån befintlig lånestruktur med hänsyn tagen till aktuellt ränteläge på de lån som löper med rörlig ränta.

Då Corem har stora möjligheter att nyttja skattemässiga värdeminskingsavdrag på fastigheterna, samt innehar betydande skattemässiga underskottsavdrag, beräknas det inte utgå någon aktuell skatt på bolagets löpande resultat förutom för bolag som förvärvats under innevarande räkenskapsår samt för utländska innehav.

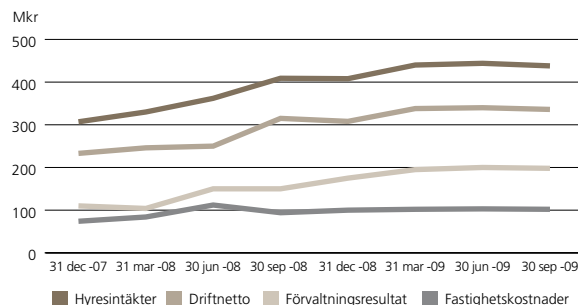
Intjäningsförmåga per den 30 september 2009

Efter genomförda förvärv per den 30 september 2009 beräknas Corems totala hyresvärde uppgå till 485 mkr (434) och de beräknade hyresintäkterna på årsbasis till 438 mkr (409), med justering för bedömda vakanser inom prognosperioden. Bolagets tolv månaders rullande förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, beräknas uppgå till cirka 198 mkr (150).

UTVECKLING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGA



UTVECKLING AV INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ ÅRSBASIS PER RESPEKTIVE DATUM

Mkr	30 sep 2009	30 jun 2009	31 mar 2009	31 dec 2008	30 sep 2008	30 jun 2008	31 mar 2008	31 dec 2007
Hyresvärde	485	487	488	433	434	387	355	317
Vakans	-47	-43	-48	-25	-25	-25	-25	-10
Hyresintäkter	438	444	440	408	409	362	330	307
Fastighetskostnader	-102	-103	-102	-100	-94	-112	-84	-74
Driftnetto	336	341	338	308	315	250	246	233
Central administration	-21	-21	-20	-20	-18	-18	-18	-15
Finansnetto	-117	-120	-123	-113	-147	-82	-124	-108
Förvaltningsresultat	198	200	195	175	150	150	104	110
Skatt ¹⁾	-5	-5	-5	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	193	195	190	175	150	150	104	110
Resultat per aktie²⁾	6,24	6,30	6,55	6,34	5,43	5,77	3,99	4,23

1) Beräknad aktuell skatt.

2) Beräknat på utestående aktier vid periodens utgång.



Medarbetare Corem.

Moderbolaget

Corems moderbolag äger inga fastigheter utan hanterar aktie- marknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 18 mkr (14) för perioden. Omsättningen, som till största del utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 25 mkr (7). Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 826 mkr (1 712), varav likvida medel utgjordes av 2 mkr (6). Eget kapital uppgick till 1 346 mkr (1 197).

Personal

Corem hade per den 30 september 2009 totalt 21 (14) anställda med fördelningen 5 (6) kvinnor och 16 (8) män.

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 och ekonomisk förvaltning för koncernens fastigheter med M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). Corem har under 2009 hyrt kontor av Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

Möjligheter och risker

Corems möjligheter och risker beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidorna 35–37. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Corem följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) standarderna och tolkningarna av dessa International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt Årsredovis-

ningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer.

Den omarbetade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats i denna rapport. Standarden delar upp förändringar i eget kapital till följd av transaktioner med ägare och andra förändringar. Uppställningen över förändringar i eget kapital kommer endast att innehålla detaljer avseende ägartransaktioner. Andra förändringar än ägartransaktioner i eget kapital presenteras på en rad i uppställningen över förändringar i eget kapital. Därutöver introducerar standarden begreppet "Rapport över totalresultat" (statement of comprehensive income) som visar alla poster avseende intäkter och kostnader, antingen i en enskild uppställning, eller i två sammanhängande uppställningar. Koncernen har valt att presentera rapport över totalresultat i en enskild uppställning.

IFRS 8 avseende Rörelsesegment kräver upplysningar om koncernens rörelsesegment och ersätter kravet på att bestämma primära och sekundära segment i koncernen. Implementeringen av denna standard har inte haft någon effekt på koncernens finansiella ställning. I samband med implementeringen av IFRS 8 identifieras 5 rörelsesegment baserat på geografisk tillhörighet.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Enligt standarden ska lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning aktiveras. Corem har ännu inte haft några sådana projekt och har hittills inte aktiverat ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde.

IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter har uppdaterats innebärande att även pågående projekt skall värderas till verkligt värde. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsmetoder oförändrade jämfört med 2008 års årsredovisning.

Stockholm den 23 oktober 2009

Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen



Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, per den 30 september 2009 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Stockholm den 23 oktober 2009

Mats Fridblom
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2009	Tisdag 23 februari 2010
Årsredovisning 2009	Mars 2010
Årsstämma 2009	Onsdag 21 april 2010
Delårsrapport januari - mars 2010	Onsdag 21 april 2010
Delårsrapport januari - juni 2010	Fredag 9 juli 2010
Delårsrapport januari - september 2010	Fredag 22 oktober 2010

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems VD Rutger Arnhult, telefon 08 - 503 853 33. På Corems hemsida / www.corem.se / finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 3 mån jul-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt 2008- sep 2009
Hysesintäkter	110	334	99	272	391	453
Fastighetskostnader	-21	-81	-26	-79	-117	-119
Driftsöverskott	89	253	73	193	274	334
Central administration	-5	-15	-4	-14	-20	-21
Övriga rörelsekostnader	-	-6	-	-2	-3	-7
Andra vinster/förluster netto	80	79	-	-	53	132
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	4	-	-	1	5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-18	-32	-75	-48	-313	-297
Rörelseresultat	146	283	-6	129	-8	146
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-35	-91	-27	-86	-116	-121
Orealiserade värdeförändringar derivat	-23	29	-79	-11	-186	-146
Resultat före skatt	88	221	-112	32	-310	-121
Aktuell skatt	-2	-4	-4	-8	-5	-1
Uppskjuten skatt	1	-12	-7	9	63	42
Periodens resultat	87	205	-123	33	-252	-80
Omräkningsdifferens	-3	-4	-	1	16	11
Totalresultat för perioden	84	201	-123	34	-236	-69

Då det inte finns någon minoritet är hela totalresultatet hänförligt till moderbolagets ägare.

Resultat per aktie ¹⁾	2,81	6,88	-4,64	1,25	-9,45	-2,74
Antal utestående aktier vid periodens utgång	30 944 720	30 944 720	27 606 306	27 606 306	27 606 306	30 944 720
Genomsnittligt antal aktier	30 944 720	29 801 293	27 056 920	26 338 850	26 657 445	29 248 036

1) Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas.

Någon utspäningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 350	4 358	4 140
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	3	1
Uppskjuten skattefordran	187	138	193
Övriga långfristiga fordringar	4	3	4
Summa anläggningstillgångar	4 542	4 502	4 338
Omsättningstillgångar			
Andra finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	427	–	318
Övriga omsättningstillgångar	12	47	25
Likvida medel ¹⁾	141	184	11
Summa omsättningstillgångar	580	231	354
Summa tillgångar	5 122	4 733	4 692
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	1 500	1 437	1 167
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 495	3 132	3 161
Övriga långfristiga skulder	1	–	–
Summa långfristiga skulder	2 496	3 132	3 161
Kortfristiga skulder			
Derivat	157	11	186
Räntebärande kortfristiga skulder	844	–	30
Övriga kortfristiga skulder	125	153	148
Summa kortfristiga skulder	1 126	164	364
Summa skulder	3 622	3 296	3 525
Summa eget kapital och skulder	5 122	4 733	4 692

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick till 260 mkr (284).

Rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 3 mån jul-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet					
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	49	141	44	91	122
Betald inkomstskatt	-2	-4	-	-	-5
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	47	137	44	91	117
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	19	14	0	66	95
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-29	-	-	-265
Förändring av rörelseskulder	-50	-25	-26	-13	-33
Kassaflöde, löpande verksamhet	16	97	70	144	-86
Investeringsverksamhet					
Förvärv och investeringar i fastigheter ¹⁾	-7	-214	-589	-1 243	-1 169
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	24	-	-	3
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-5	-5	-3	-3	-2
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-12	-195	-592	-1 246	-1 168
Finansieringsverksamhet					
Förändring av långfristiga skulder	33	162	522	1 008	1 065
Utdelning	-	-29	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-6	-	-	-
Nyemission	-	101	78	78	-
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	33	228	600	1 086	1 065
Periodens/Årets kassaflöde	37	130	78	-16	-189
Likvida medel vid periodens/årets början	104	11	106	200	200
Likvida medel vid periodens/årets slut	141	141	184	184	11

1) Delårsperiodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 280 mkr (1 243) varav 66 mkr (-) finansierats genom en apportemission.

Rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2009 30 sep	2008 30 sep	2008 31 dec
Ingående balans	1 167	1 325	1 325
Utdelning	-29	-	-
Nyemission	101	-	-
Apportemission	66	78	78
Återköp av egna aktier	-6	-	-
Totalresultat för perioden	201	34	-236
Eget kapital	1 500	1 437	1 167

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 3 mån jul-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	10	25	0	7	23
Kostnad sålda tjänster	-4	-15	-2	-3	-5
Bruttoresultat	6	10	-2	4	18
Central administration	-4	-15	-6	-14	-20
Rörelseresultat	2	-5	-8	-10	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	34	1	25	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-11	-1	-1	-7
Resultat före skatt	3	18	-8	14	46
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	3	18	-8	14	46

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2009	30 sep 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	170	170	170
Fordringar på koncernföretag	925	875	875
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 095	1 045	1 045
Summa anläggningstillgångar	1 095	1 045	1 045
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	419	378	393
Övriga kortfristiga fordringar	16	2	3
Summa kortfristiga fordringar	435	380	396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	294	-	265
Likvida medel	2	26	6
Summa omsättningstillgångar	296	26	271
Summa tillgångar	1 826	1 451	1 712
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	233	207	207
Summa bundet eget kapital	233	207	207
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 105	965	965
Balanserat resultat	-10	-21	-21
Årets resultat	18	13	46
Summa fritt eget kapital	1 113	957	990
Summa eget kapital	1 346	1 164	1 197
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	91	95	120
Summa långfristiga skulder	91	95	120
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	351	185	383
Övriga kortfristiga skulder	38	7	12
Summa kortfristiga skulder	389	192	395
Summa eget kapital och skulder	1 826	1 451	1 712

Fastighetsförteckning

STOCKHOLMSREGIONEN

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 21	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 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 2	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 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
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	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	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	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	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
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt		330			167	497
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Viby 19:32	Upplands Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
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
Totalt Stockholmsregionen				43 893	82 562	76 441	9 207	6 562	218 665

ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen – 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	Färögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärnan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Summa Öresundsregionen – Sverige				2 079	15 485	12 777	700	15 355	46 396

Öresundsregionen – 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
Summa Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark							22 254		22 254
Totalt Öresundsregionen				2 079	15 485	12 777	22 954	15 355	68 650

MÄLARDALSREGIONEN

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 38	Äganderätt	6 645					6 645
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1 & 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
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
Friedningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Mälardalsregionen				69 848	25 948	9 594	9 923	3 407	118 720

MELLANSVERIGE/VÄST				Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform						
Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt	1 256					1 256
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruren 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Biskopsgården 45:1	Göteborg	Ruskvädersgatan 22	Tomträtt	1 981				325	2 306
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
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	Järnvägsgränd 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		4 378	1 000			5 378
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Bullagården 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, 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
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Mellansverige/Väst				52 539	114 778	17 704	3 883	11 021	199 925

REGION NORR				Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform						
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1 & 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
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
Norbergsby 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668				2 668
Totalt Region Norr				93 928	4 492	163	3 503	575	102 661
TOTALT COREM 30 SEPTEMBER 2009				263 727	243 866	116 679	49 470	36 920	708 621

NYCKELTAL

	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2008 3 mån jul-sep	2008 9 mån jan-sep	2008 12 mån jan-dec
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	24	20	-34	3	-20
Avkastning på totalt kapital, %	11	8	1	4	-4
Soliditet, %	33	33	32	32	27
Belåningsgrad fastigheter, %	77	77	72	72	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,0	1,9	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2	2,2	2,4
Nettoskuldssättning, mkr	2 771	2 771	2 948	2 948	2 862
Aktierelaterade					
Resultat per aktie, kr ¹⁾	2,81	6,88	-4,64	1,25	-9,45
Eget kapital per aktie, kr ²⁾	48,47	48,47	54,18	54,18	42,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr ¹⁾	0,50	3,22	2,59	5,43	-3,23
Fastighetsvärde per aktie, kr ²⁾	141	141	164	164	150
Nettoskuldssättning per aktie, kr ²⁾	90	90	111	111	115
Antal utestående aktier, st	30 944 720	30 944 720	27 606 306	27 606 306	27 606 306
Genomsnittligt antal aktier, st	30 944 720	29 801 293	27 056 920	26 523 315	26 657 445
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	106	106	102	102	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 350	4 350	4 358	4 358	4 140
Uthyrbar area, kvm	708 621	708 621	669 200	669 200	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	95	95	94
Överskottsgrad, %	81	76	74	71	70

1) Framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas.
2) Framräknat med antal utestående aktier som bas.

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Direktavkastning

Driftnetto på årsbasis i procent av fastighetsvärdet.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier per balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

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 aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Nettoskuldssättning

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 aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

Soliditet, justerad

Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde/Fastighetsvärde

Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Corem ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande kl 12.00, den 23 oktober 2009.

