corem property group

Registreringsdokument

3 NOVEMBER 2010

Swedbank

MAQS LAW FIRM

Innehåll

Riskfaktorer ... 1
Ansvariga personer ... 5
Marknadsöversikt ... 6
Verksamhetshistorik ... 10
Affärsidé, mål och strategi ... 12
Organisation ... 14
Medarbetare ... 15
Miljö ... 16
Fastighetsbestånd ... 18
Stockholmsregionen ... 22
Öresundsregionen ... 23
Mälardalsregionen ... 24
Region Mellansverige/Väst ... 25
Region Norr ... 26
Projekt- och fastighetsutveckling ... 27
Fastighetsvärdering ... 28
Finansiell översikt ... 32
Kommentarer till den finansiella översikten ... 34
Intjäningsförmåga ... 40
Finansiering ... 41
Aktiekapital och ägarförhållanden ... 45
Ledande befattningshavare och revisorer ... 48
Styrelse ... 49
Bolagsstyrning ... 55
Legala frågor och kompletterande information ... 62
Bolagsordning ... 66
Införlivande av information ... 69
Fastighetsförteckning ... 70
Adresser ... 76

INFÖRLIVADE DOKUMENT

Följande handlingar, vilka tidigare har publicerats och ingivits till Finansinspektionen, införlivas i sin helhet i Prospektet genom hänvisning och utgör en del av Prospektet:

1. Corems reviderade årsredovisning för 2009 inklusive revisionsberättelse.
2. Corems reviderade årsredovisning för 2008 inklusive revisionsberättelse.
3. Corems reviderade årsredovisning för 2007 inklusive revisionsberättelse.
4. Corems delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2010.
5. Corems delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2009.

Bolagets koncernredovisningar för räkenskapsåren 2007-2009 har reviderats av Bolagets revisorer, Mats Fridblom och Jörgen Sandell från Grant Thornton Sweden AB. Bolagets delårsrapporter för perioderna 1 januari till 30 september 2009 och 1 januari till 30 september 2010 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer.

Införlivade handlingar finns tillgängliga hos Corem och på hemsidan www.corem.se

DEFINITIONER

Corem eller Bolaget	Corem Property Group AB (publ), med eller utan dotterbolag beroende på sammanhang.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Koncernen	Corem Property Group AB (publ) med dotterbolag.
NASDAQ OMX Stockholm	NASDAQ OMX Stockholm AB, handelsplatsen för Bolagets aktier.
Prospektet	Sammanfattning, registreringsdokument, värdepappersnot tillsammans med övriga dokument införlivade genom hänvisning.
Swedbank	Swedbank AB (publ), organisationsnummer 502017-7753.

Detta registreringsdokument har upprättats av Corem som en del av Prospektet. Registreringsdokumentet har tillsammans med övriga delar av Prospektet godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen för att sakuppgifterna i registreringsdokumentet eller Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter att ytterligare prospekt upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. De nya aktierna kommer inte att erbjudas i USA, Kanada, Australien, Hong Kong eller Japan eller till personer med hemvist där. Registreringsdokumentet eller Prospektet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas in i något land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regleringar i det landet. Corem kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. De nya aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse, inte heller i enlighet med någon värdepapperslag i Kanada och får inte erbjudas, överlåtas eller försäljas, direkt eller indirekt, inom Amerikas Förenta Stater eller Kanada, eller till personer med hemvist där eller i jurisdiktioner där sådana åtgärder kräver att andra handlingar företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt.

De siffror som redovisas i registreringsdokumentet har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt.

Uttalanden om framtidsutsikter i registreringsdokumentet är gjorda av styrelsen för Corem och är baserade på nuvarande förhållanden. Dessa uttalanden är väl underbyggda men läsaren bör vara uppmärksam på att uttalandena, precis som alla framtidsbedömningar, innehåller inslag av osäkerhet.

Registreringsdokumentet innehåller historisk marknadsinformation, däribland information om storleken på marknader där Corem är verksamt. Informationen har inhämtats från olika källor och Corem ansvarar för att sådan information har återgivits korrekt. Även om Corem anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten av informationen inte kan garanteras. Såvitt Corem känner till har inga uppgifter utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Observera att en investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta registreringsdokument eller Prospektet kan bli tvungen att bekosta en översättning av Prospektet.

Svensk lag ska tillämpas på innehållet i registreringsdokumentet och Prospektet. Tvist rörande innehållet i registreringsdokumentet och Prospektet eller därmed relaterade frågor ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Förutom vad som anges i de genom hänvisning införlivade revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2007, 2008 och 2009 har ingen information i registreringsdokumentet eller Prospektet reviderats av Bolagets revisorer förutom vad som uttryckligen anges. Bolagets delårsrapporter för perioderna 1 januari till 30 september 2009 och 1 januari till 30 september 2010 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer.

Riskfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer utanför Corems kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Corem kan påverka genom sitt agerande, kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms ha påverkan på Corems framtidsutsikter. Riskerna är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerheter som Corem inte känner till eller som för närvarande inte bedöms vara väsentliga, kan komma att utvecklas till faktorer som påverkar Corem. Utöver information som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling samt en allmän omvärldsbedömning.

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Bolagets fastighetskostnader, men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls på intäktssidan i och med att kommersiella hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett flertal av företagets strategier syftar till att begränsa exponeringen mot makroekonomiska förändringar, men inga garantier kan ges att dessa är lyckosamma.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan därmed komma att utvecklas på olika sätt. Det kan inte garanteras att inte efterfrågan sjunker på samtliga, eller de flesta, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Corems finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. Corems intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av

hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

Mot bakgrund av att ett antal av de ägda fastigheterna till ytan är stora och att deras användningsområden är specialiserade, samt att vissa hyresgäster hyr lokaler i flera fastigheter, bedömer Corem att beroendet av enskilda hyresgäster är väsentligt. Uppstår det vakans i en sådan fastighet eller om en hyresgäst som hyr lokaler i flera fastigheter blir insolvent, skulle detta kunna innebära en värdeminskning som väsentligt påverkar Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Corems hyreskontrakt med löptider som är tre år eller längre är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Corem kompenseras för genom sådan indexering, kan Corems resultat påverkas negativt. Det finns vidare ingen garanti för att Corem alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Corem är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag, genom bankgaranti eller annan säkerhet. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Corems resultat kunna påverkas negativt.

Drift- och underhållskostnader

I Corems fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Corem bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även för taxebundna kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Corems resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Värdeförändring fastigheter

Corems möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Corem lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskraven betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskraven styrs av den riskfria räntan och fastigheternas unika risk. Avkastningskraven påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan påverka Bolagets resultat negativt. I och med att Bolaget redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Detta medför att värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar Bolagets resultat och balansräkning. Fastigheternas värde är svårbedömt i en marknad med låg omsättning.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Corems finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Corems räntebindningsstrategi innebär en avvägning mellan kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Denna avvägning bestäms bland annat av finansiell styrka, kassaflöde och bedömd ränteutveckling. Enligt Corems finanspolicy ska Bolagets genomsnittliga räntebindningstid ej understiga 1,5 år. Corem har valt att arbeta med en förhållandevis lång räntebindning. Per den 30 september 2010 uppgick Bolagets genomsnittliga räntebindningstid till 5,7 år.

Räntekostnaden påverkas främst av den, vid var tid, aktuella nivån för marknadsräntor men även av de strategier som Corem väljer avseende bindningstiden av räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten, där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid, vilket väsentligen kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning.

Corems samtliga innehav av finansiella instrument redovisas till marknadsvärde i enlighet med IAS 39, 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. Förändringarna i marknadsräntor påverkar marknadsvärdet på Corems räntesswappar, vilket i sin tur kan påverka villkoren för Corems låneavtal om till exempel solvensen påverkas negativt.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Corems styrelses bedömning är att Bolagets finansiella ställning är god. Trots detta kan det inte garanteras att ytterligare kapital kan anskaffas på gynnsamma villkor för Bolaget, vare sig gällande eget kapital via nyemission eller refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya skulder i Koncernens fastighetsägande dotterbolag. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av kreditfaciliteter från flera svenska och utländska affärsbanker.

Valutarisk

Det finns en risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras. I september 2008 förvärvade Corem fyra handelsfastigheter i Köpenhamn. För att minska valutarisken är de danska fastigheterna finansierade med hjälp av lån i danska kronor. Det sätt som valutaexponeringen idag kan medföra en risk har sin grund i att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor, vilket vid en valutakursförändring skulle kunna medföra negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Corems motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Corem. Kreditrisk inom den operativa verksamheten avser främst att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Inga garantier kan ges för att Corems motparter kommer att kunna uppfylla sina åtaganden.

Framtida kapitalbehov

Om nuvarande resurser inte täcker Corems behov skulle Corem kunna behöva söka ytterligare finansiering. Som villkor för finansiering finns bland annat krav på lägsta soliditet, belåningsgrad på fastigheter och räntetäckningsgrad. Tillgången på sådan finansiering beror på ett antal faktorer såsom marknadsvillkor, den allmänna tillgången till krediter samt bankernas finansiella ställning. Härvid kan det vara svårt för Corem att erhålla upplåning till acceptabla villkor eller överhuvudtaget. Om Corem inte kan uppbringa tillräcklig finansiering eller om Corem brutit mot något villkor för sin finansiering kan Corem behöva öka sitt egna kapital. Det kan, mot bakgrund av förhållanden på den internationella finansmarknaden som negativt påverkat aktiemarknaden, vara omöjligt för Corem att erhålla ytterligare aktiemarknadsfinansiering till förmånliga villkor, eller överhuvudtaget.

Transaktioner och projektutveckling

Att kontinuerligt köpa och sälja företag och fastigheter ingår som en viktig del av Corems verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Risker utgör, till exempel, bortfall av hyresgäster, finansiering, miljöförhållanden samt tekniska problem. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Corems resultat positivt.

Projekt- och investeringsverksamheten innebär väsentliga risker då den ofta avser stora värden. Riskerna består bland annat i att prisnivåer kan höjas eller att brist på entreprenörer kan uppstå. Trots att Corem strävar efter att minska ovanstående risker, bland annat genom planering och interna processer samt att avtal med framtida hyresgäster sluts innan ett projekt initieras, kan inga garantier ges för att en eller flera av riskerna inte får en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

Konkurrens

Corem är verksamt i en bransch som är utsatt för konkurrens. Corems framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Corem kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle väsentligen kunna påverka Corems resultat negativt.

Försämrade marknadsvillkor och osäkra fordringar

Försämrade marknadsvillkor kan öka mängden osäkra (befintliga och framtida) fordringar. Corems befintliga och potentiella kunder kan hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre kan erlägga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstår från att fullgöra sina förpliktelser. Skulle en betydande andel av Corems kunder ställa in sina hyresbetalningar skulle detta få en väsentlig negativ effekt på Corems finansiella ställning och resultat.

Organisationsrisk

Corem har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Verksamhetens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kortsiktigt kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Det är inte heller säkert att Bolaget i framtiden kan rekrytera ny kvalificerad personal i den utsträckning som Bolaget önskar.

Operationella risker

Corems riktlinjer och rutiner för att identifiera, bevaka och hantera risker kan vara otillräckliga för att förutsäga framtida oidentifierade eller oförutsedda risker. Vidare kan utvärdering av information om marknaden, kunderna, eller annan information som är allmänt känd eller på annat sätt tillgänglig för Corem vara felaktig eller förlegad. Skulle ovanstående riktlinjer, åtgärder och utvärderingar visa sig otillräckliga eller felaktiga skulle detta kunna medföra exempelvis konkurrensnackdelar eller ytterligare kostnader för Corem, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom

brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheten och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Skatterisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, räntebidrag, liksom övriga statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Corems verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar dock hyresgästen för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Corems resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet. Det kan heller inte uteslutas att Skatteverket inte kommer att godkänna samtliga av Corem yrkade underskottsavdrag.

Bedömning av preferensaktier

I februari 2010 emitterade Corem ett nytt aktieslag, preferensaktier. Det föreligger en viss risk att Corems preferensaktie enligt redovisningsstandarden IAS 32 skulle kunna komma att bedömas som en skuld och inte som ett eget kapitalinstrument.

Naturkatastrofer och andra olyckor

Naturkatastrofer såsom översvämningar, stormar och bränder kan åsamka skador på de fastigheter som Corem äger samt på den infrastruktur som Corem är beroende av, vilket skulle kunna påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är det den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Corem för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Corem har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Mot bakgrund av att vissa av Corems dotterbolag har en relativt lång historia kan det inte uteslutas att det finns kvarvarande miljöansvar för tidigare ägda fastigheter.

Corem genomför PCB-utredningar på sina fastigheter och upprättar även energideklarationer för sitt fastighetsbestånd. Kostnader för dessa utredningar kommer att belasta Corems resultat och det kan inte uteslutas att åtgärder behöver vidtas med anledning av utredningarna. Skulle Corem åläggas att bekosta marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

Corem är inte och har inte under de senaste 12 månaderna varit part i någon väsentlig rättslig tvist eller något väsentligt skiljeförfarande. Det kan däremot inte uteslutas att Corem kan komma att bli inblandad i sådana tvister i framtiden. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna få en negativ effekt på Corems affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala risker

Nya lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är applicerbara på Corems verksamhet eller kundernas verksamhet kan innebära ökade kostnader och/eller påverka Corems verksamhet.

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell åskådliggörs de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Corem, baserat på Bolagets fastighetsbestånd per den 30 september 2010.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hyresintäkter	+/–1 procent	+/– 4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1 procentenhet	+/– 5,2
Fastighetskostnader	+/–1 procent	–/+ 1,3
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/–1 procentenhet	–/+ 8,7
Värdeförändring fastigheter	+/–1 procent	+/– 48,2

Ansvariga personer

Detta registreringsdokument har upprättats av Corem som en del av Prospektet. Styrelsen för Corem, bestående av styrelseordförande Patrik Essehorn och styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Erik Selin, Jan Sundling och Christina Tillman, med säte i Stockholm är ansvarig för informationen i Prospektet.

Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Corems styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

I det fall information inhämtats från tredje man har ingen information utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. I det fall informationen har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats.

Stockholm den 3 november 2010
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

Marknadsöversikt

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter. För dessa fastighetstyper utgår vi från marknaden för lager- och logistik i Sverige, då utvecklingen av denna marknad är representativ för Corems samtliga fastighetstyper. Lager- och logistikmarknaden är att betrakta, i nedanstående avsnitt, som en del av industrisegmentet i Sverige.

Corem gör skillnad mellan de olika fastighetssegmenten beroende på fastighetens huvudsakliga användning. I fastigheter som Corem har klassificerat som industrifastigheter bedrivs lättare samt tyngre produktion. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring samt lastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet för handel.

Följande avsnitt, sidorna 6 till 9, har upprättats tillsammans med Colliers och Bryggan Fastighetsekonomi, två rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Colliers och Bryggans samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

Ekonomisk utsikt

Den svenska industrins sammansättning med ett stort beroende av kapitalintensiva varor, såsom motorfordon och investeringsvaror, var särskilt ogynnsam under finanskrisen. Exportindustrin har nu börjat återhämta sig och då denna sektor drabbades hårdast under finanskrisen innebär detta att BNP och kapacitetsutnyttjandet följer den positiva konjunkturutveckling som nu pågår i Sverige.

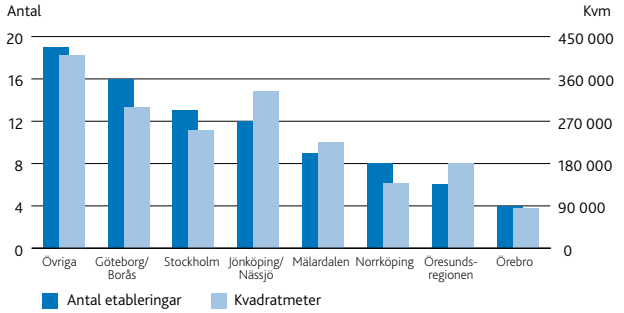
Hushållens konsumtion har stimulerats av den expansiva finans- och penningpolitiken och även en starkare arbetsmarknad har bidragit till ökad optimism. Företagens ökande vinster har tillsammans med stark orderingång bidragit till ökade investeringar. Det som fortsättningsvis skapar oro är den finansiella osäkerheten som råder i omvärlden, då en stark global efterfrågan är central för svensk exportindustri. Den amerikanska ekonomin har inte återhämtat sig i samma utsträckning som den svenska ekonomin och även andra viktiga exportregioner upplever problem i form av svaga statsfinanser och problem i banksektorn.

Enligt Riksbanken beräknas BNP växa med 3,2 procent under 2010, vilket är ökning från tidigare prognos på 2,7 procent.

Bakomliggande faktorer som styr logistik

Kommersiellt sett har logistik som begrepp länge handlat om att reducera kostnader och ledtider samt att förbättra upplevd leveransservice. Idag får ledord som flexibilitet och dynamik en allt viktigare roll inom logistik då krav på kundanpassning och leveranstider ökar samtidigt som globalisering och ökad konkurrens ställer höga krav på en effektiv logistikstruktur. Det kanske största kravet på logistikens effektivitet kommer av ett förändrat köpbeteende hos konsumenter.

Befintliga och beslutade logistiketableringar mellan 2002 till 2010 (H1) överstigande 10 000 kvm



Logistikmarknaden ur ett fastighetsperspektiv

Ovan nämnda drivkrafter inom logistik får tydliga effekter på hyres- och fastighetsmarknaden. Flera företag har på senare år omdisponerat sin logistikstruktur på ett sätt som innebär en centralisering till logistikfastigheter i form av centrallager. Som en konsekvens av denna konsolidering frigörs mindre lager på flera orter. DHL har exempelvis valt att etablera cirka 60 000 kvm i Jönköping och Schenker har valt Arlandastad som sin stockholmsanläggning liksom att Landvetter kommer att bli Schenkers geografiska nav för logistikhanteringen i Västra Götaland. DSV kommer att förlägga sin anläggning utanför Landskrona och anläggningen beräknas uppgå till cirka 60 000 kvm. Denna konsolidering sker för att minska både fasta och rörliga kostnader. Den fasta kostnaden, hyran, blir betydligt lägre vid stora anläggningar (>50 000 kvm) då produktionen når en storskalighet. Den rörliga kostnaden, transporterna, blir lägre då synergieffekter kan uppnås om transporter sker till en punkt istället för flera. Så länge som företagen har kostnadsreducering i fokus kommer denna konsolidering att fortsätta och i dagsläget finns inga tecken på en förändring av detta synsätt.

Geografiskt intressanta regioner för logistik

De senaste tio åren har det byggts cirka 90 logistikanläggningar om vardera överstigande 10 000 kvm i Sverige. Som enskild region är Göteborg inklusive Borås den region som har haft flest antal etableringar följt av Stockholm och Jönköping/Nässjö. Etableringar sker dock även utanför traditionella logistikorter. Bland dessa orter finns till exempel Halmstad (bland annat Servera och Biltema), Skara (Jula) och Insjön (Clas Ohlson).

Många av de företag som väljer att etablera sig i Stockholm har Finland som delmarknad och för att klara sina leveranstider dit är Stockholm optimalt ur ett logistiskt perspektiv.

Jönköping är populärt för att området rent geografiskt befinner sig mellan de tre storstäderna, Stockholm, Göteborg och Malmö.

Fastighetsmarknaden för lager och logistik[1)]

Lager- och logistikmarknaden är en del av fastighetsmarknadssegmentet industrifastigheter. Industrifastigheter har historiskt sett en hög andel egen användning, vilket innebär att ägaren och nyttjaren av fastigheten är en och samma person. Detta har medfört att industrifastigheter inte har varit föremål för transaktioner i lika hög grad som till exempel kontorsfastigheter,

1) Ett lager är en naturlig del av en logistikkedja oavsett om det är nybyggt eller befintligt. Hädanefter definierar vi en logistikfastighet som en större byggnad som besörjer en större population med varor och ett lager som ett utrymme för mindre verksamheter i tätortsområden.

Norslunda 1:10, Sigtuna

där ett hyresgästupplägg varit mer naturligt. Under de senaste fem till åtta åren har en del "Sale & lease back"-transaktioner ägt rum, där fastighetsägaren och hyresgästen initialt är en och samma person. Fastighetsägaren tecknar ett avtal med sig själv som hyresgäst och säljer sedan fastigheten. Under 2009 var transaktionsvolymen mycket låg, vilket gällde för alla fastighetstyper. Under 2010 har transaktionsvolymen avseende lager- och logistikfastigheter ökat, vilket främst beror främst på att det har varit lättare att överta befintlig bankfinansiering, men även på att fastighetsinvesterarna har blivit mer optimistiska i sin syn på framtiden.

FINANSIERING STYR TRANSAKTIONSFÖRUTSÄTTNINGARNA

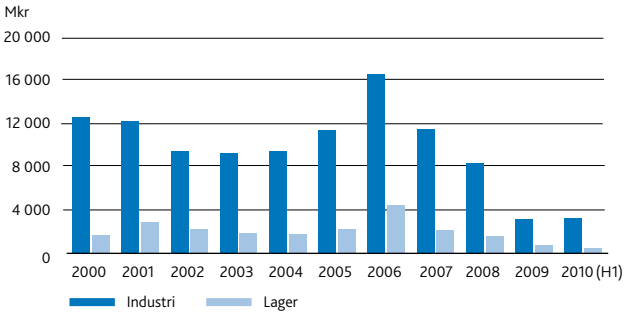
Transaktionsmarknaden har under 2010 kommit i gång och även utländska aktörer har åter börjat investera. Vid merparten av dessa transaktioner har köparen övertagit befintlig finansiering för fastigheten.

Transaktionsmarknaden präglas fortfarande av en låg tillgänglighet till nyfinansiering. Detta leder till att aktörer som inte behöver låna pengar vid förvärv, som till exempel institutioner, fortfarande är de starkaste förvärvsspekulanterna på objekt över 100 mkr. Objekt som är mindre, till exempel kring 20-70 mkr, förvärvas i större utsträckning av mindre fastighetsaktörer. Dessa objekt är oftast för små för större aktörer. Detta har lett till att avkastningskraven styrs av storleken på objekten, stora objekt som inte institutioner är köpare av har högre avkastningskrav medan mindre fastigheter har lägre avkastningskrav då det finns flera köpare på dessa objekt. Det är enklare att få finansiering vid mindre fastighetsaffärer.

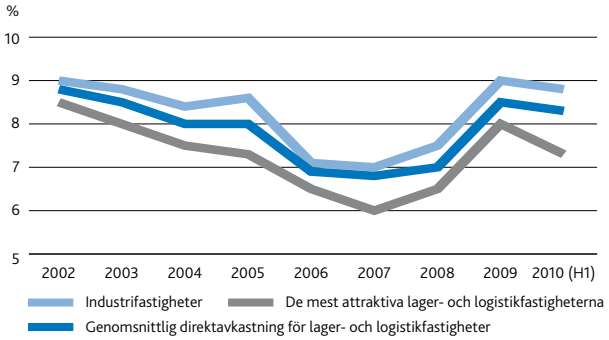
TRANSAKTIONER I NÄRTID

Segmentet industrifastigheter har blivit en mer mogen marknad med professionella aktörer. Detta beror bland annat på tidigare nämnda strukturförändringar inom logistikbranschen. Lager- och logistikfastigheter är de mest attraktiva fastighetstyperna inom segmentet industrifastigheter. Hemfosa har varit den mest aktiva köparen under 2010 med tre större förvärv. I början av året förvärvades en distributionscentral om cirka 21 500 kvm i Växjö av Goodman för cirka 140 mkr. Fastigheten utgör en nybyggnation som kommer att vara uppförd under hösten 2010. Det andra förvärvet av Hemfosa utgjorde tre lager- och logistikfastigheter i Skåne om totalt cirka 90 000 kvm. Säljare var DSV, till ett pris om cirka 500 mkr. Det tredje förvärvet gjordes tillsammans med Sagax när man förvärvade företaget DK Properties för cirka 3 000 mkr. Huvuddelen av DK Properties fastigheter utgörs av industri- och lagerfastigheter. Sagax har även förvärvat en nybyggnation av NCC för en köpeskilling om cirka 80 mkr. Fastigheten utgör en logistikanläggning i Rosersberg om cirka 7 200 kvm som kommer att färdigställas under hösten 2010. Svensk Fastighetsfond fortsätter att investera i logistikfastigheter. Den senaste investeringen omfattar en logistikanläggning om cirka 18 600 kvm i Arlandastad som kommer att färdigställas under sommaren 2011. Övrigt nämnbart är Corem Property Groups förvärv av totalt 27 fastigheter för cirka 584 mkr under 2010.

Transaktionsvolym



Direktavkastning, lager- och logistikfastigheter



Underlaget utgörs av cirka 370 fastigheter som är försålda under perioden 2002-2009.

Veddesta 2:79, Järfälla

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastning är ett centralt avkastningsmått inom fastighetssektorn och mäts lite förenklat såsom fastighetens driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) i förhållandet till fastighetens marknadsvärde. De mest attraktiva lager- och logistikfastigheterna hade under 2002 ett direktavkastningskrav omkring 9,0 procent som sedan sjönk till omkring 6,0 procent under 2007. Under 2008 började dock direktavkastningskraven att långsamt öka för att sedan övergå till att öka kraftigt under en sexmånadersperiod i takt med att finanskrisens verkningar blev alltmer kännbara. För närvarande ligger direktavkastningskraven för de attraktivaste lager- och logistikfastigheterna mellan 6,75 och 7,15 procent, vilket innebär att marknaden har en mer optimistisk syn jämfört med för 6 månader sedan.

TOTALAVKASTNING

Totalavkastningen för industrifastigheter, det vill säga fastigheternas direktavkastning plus värdeförändring, var över 25 procent under 2006 och har sedan dess fallit till en nivå omkring 0 procent. Detta innebär generellt att industrifastigheters värdeförändring har varit negativ de senaste åren. En analys av alla försålda industrifastigheter mellan 1999 och 2009 påvisar dock en stabil prisbild med låg volatilitet under ett längre perspektiv, vilket är en av fördelarna med att investera i detta fastighetssegment.

Hyresmarknaden

Hyrorna för industrifastigheter är mer stabila jämfört med till exempel kontorshyror som har högre volatilitet. Dessutom är oftast hyrorna för industrifastigheter så kallade ”kallhyror” där hyresgästerna står för uppvärmningskostnader samt ofta även för alla driftskostnader genom att de har tecknat så kallade ”triple net”-hyresavtal. Stabiliteten i hyresnivåer samt driftskostnader medför att direktavkastningen är den parameter som påverkar värdet på industrifastigheter mest i ett längre perspektiv.

Hyresmarknaden för logistikfastigheter kan delas upp i två delmarknader, dels i nya logistikfastigheter och dels i befintliga logistikfastigheter medan hyresmarknaden för lagerfastigheter är mer fragmenterad och kommer enbart att beskrivas för Sveriges tre största städer, vilka stämmer relativt väl överens med Corems tre största geografiska regioner.

HYRESMARKNADEN FÖR NYA LOGISTIKFASTIGHETER

Hyran för nya logistikfastigheter bestäms av produktionskostnad och investerarens avkastningskrav skiljer sig i hyressättningen mellan nya och befintliga logistikfastigheter. Under 2010 har investerarnas avkastningskrav på nya logistikfastigheter sjunkit till cirka 7–7,25 procent. Anledningen är att fler och fler investerare anser det mer attraktivt med nybyggda logistikfastigheter som i regel är tecknade på 10-åriga hyresavtal. Tillgången på dessa objekt är samtidigt begränsad. Den totala stocken (med byggår 2002 och senare) består av cirka 90 anläggningar där varje anläggning överstiger 10 000 kvm. Ungefär hälften av dessa ägs av brukaren själv. Denna 50-procentiga andel begränsar storleken på marknaden samtidigt som denna stock har flera anläggningar där hyresavtalen börjar löpa mot sitt slut. Konsekvensen av det minskade avkastningskravet är lägre hyror. En byggnadsentreprenör kan med samma projektvinst erbjuda lägre hyra till sin hyresgäst om avkastningskravet samtidigt blir lägre. Detta har medfört att marknadshyrorna under 2010 har sjunkit till cirka 500 kr/kvm vid god marktillgång. För anläggningar större än 50 000 kvm är dock marknadshyran runt 400 kr/kvm. Efter september 2008 minskade efterfrågan kraftigt, det kan dock konstateras att efterfrågan inte uteblev, beslut på att bygga nya anläggningar sköts istället på framtiden. Som ett resultat av den förskjutna efterfrågan kommer minst 250 000 kvm logistikyta att färdigställas under 2011, denna volym kommer antagligen att öka till cirka 300 000 kvm för 2012. Efterfrågan från hyresgäster har under våren varit hög gällande hyresavtal med kortare avtalslängder än 10 år. Detta i kombination med den förhållandevis låga tillgången på attraktiva investeringsobjekt för investerare kan komma att innebära att det kommer tecknas kortare avtal än 10 år för nybyggda logistikfastigheter under kommande vinter.

Märsta 24:12, Sigtuna

HYROR FÖR NYA LOGISTIKFASTIGHETER
Generellt har de lägsta hyrorna historiskt pendlat mellan 450 och 625 kr/kvm för nybyggnation. Under 2006 bottnade hyrorna samtidigt som direktavkastningen var rekordlåg. Därefter har både hyresnivåerna och direktavkastningskravet stigit. Det ökade avkastningskravet i denna lågkonjunktur har skapat en hyreshöjning under 2009 till cirka 600 kr/kvm för att investeringskalkylen för nybyggda logistikfastigheter ska gå ihop. För 2010 samt 2011 bedöms dessa gå ner till mellan 550 och 575 kr/kvm. Dessa hyror förutsätter hög tillgänglighet av mark i detaljplanelagt område och att produktionen har varit föremål för upphandling. Detta innebär att ovan nämnda hyresnivåer ej är överensstämmande med hyresbilden för nybyggda logistikfastigheter i storstadsregionerna. Där är marktillgången en knapp resurs, vilket gör att hyresnivån måste vara betydligt högre för att en nybyggnation ska bära sig.

HYRESMARKNADEN FÖR BEFINTLIGA LOGISTIKFASTIGHETER
Under våren 2010 har efterfrågan från hyresgäster varit högre än för 2009. Flera större uthyrningar har skett och i dessa fall har det varit med villkor som inte en nybyggd logistikfastighet kan erbjuda. Utanför storstadsregionerna är hyrorna lägre än för nybyggt, samtidigt som flera fastighetsägare välkomnar hyresgäster som har önskemål om hyresperioder om 3-5 år. Under hösten 2008 och under 2009 erbjöds förmånliga hyresrabatter och sänkta hyror för att hålla nere vakansgraderna hos fastighetsägaren. Under 2010 har hyrorna stabiliserats, diskussion om hyresrabatter förekommer fortfarande.

HYROR FÖR BEFINTLIGA LOGISTIKFASTIGHETER
Generella hyresnivåer för befintliga logistikfastigheter bedöms vara cirka 400 till 500 kr/kvm förutom i storstadsregioner där den är betydligt högre. För fastigheter i mindre attraktiva lägen och där den önskade tekniska specifikationen inte kan erbjudas till hyresgäster är hyresnivån runt 300 till 400 kr/kvm.

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER I STOCKHOLM
Det har alltid funnits en efterfrågan från hyresgäster, även under lågkonjunkturen, dock i mer begränsad omfattning under 2009. Flera hyresgäster som sökt nya etableringar har inte fått igenom besluten hos respektive styrelse med en påföljd att företaget är låst till ännu en kontraktsperiod. Vi ser dock att dessa beslut nu kommer i större omfattning och vi bedömer att det kommer flera omflyttningar inom Stockholms län som en påföljd. Efterfrågan från hyresgästerna kan komma att innebära en förkortad vakanstid för fastighetsägaren, speciellt för vakanser i mer attraktiva lägen. Vakanstiden bedöms dock fortfarande vara 9-12 månader. En generell kallhyra för lager i Stockholm kvarstår kring 650-750 kr/kvm med topphyror kring 800-1 000 kr/kvm.

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER I GÖTEBORG
Regionens bilproduktion har återhämtat sig markant, varsel har tagits tillbaka och tidigare uppsagd personal har till vissa delar återanställts. Den tidigare uppkomna volymen av lediga lokaler på andrahandsmarknaden har minskat de senaste sex månaderna som en följd av att orderingången för företagen har ökat och det egna behovet har återigen fyllt upp ytorna. Kallhyra för lager bedöms vara cirka 650 kr/kvm med topphyror kring 850 kr/kvm i Sisjön.

HYRESMARKNADEN FÖR LAGER I MALMÖ
Efterfrågan i Malmö har ökat något, dock bedöms den fortfarande vara lägre jämfört med innan lågkonjunkturen. Vakanserna i Malmö kännetecknas, med några undantag, av äldre fastigheter som inte uppfyller hyresgästernas krav. Generella hyresnivåer i Malmö är fortsatt runt 400-450 kr/kvm med topphyror kring 650 kr/kvm.

Verksamhetshistorik

2007 September

2007-09-28
Det noterade bolaget Biolight International AB träffar en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler mot likvid i aktier i Biolight International.

Oktober

2007-10-30
Den medicintekniska verksamhet som Biolight International tidigare har bedrivit, överlåts under 2007 till ett helägt dotterbolag, Biolight. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare aktieägarna i Biolight International. Samma extra bolagsstämma beslutar därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom en apportemission. Härigenom erhåller de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på M2 Industrilokaler motsvarande cirka 96 procent av aktierna i Biolight International.

November

2007-11-08
Biolight International AB under namnändring till Corem Property Group AB (publ) tillträder, i enlighet med tidigare tecknade avtal och beslut vid extra bolagsstämma den 30 oktober 2007, genom bolagsförvärv fastigheter till ett värde om cirka 3 034 mkr. Eget kapital efter genomförda affärer uppgår till cirka 1 085 mkr.

2007-11-16
Biolight International AB byter namn till Corem Property Group AB (publ).

2007-11-27
Corem avskaffar A- och B-aktier och inför ett aktieslag.

December

2007-12-20
Corem genomför en omvänd split om 50:1 och går från 1 289 220 356 utestående aktier före sammanläggningen till 25 975 871 utestående aktier efter sammanläggningen.

2008 Januari

2008 jan
Corem genomför ett courtagefritt program och ger, genom programmet, de aktieägare som inte äger jämna multiplar om 100 aktier möjlighet att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att nå 100 aktier.

Februari

2008-02-22
Corem förvärvar två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda till hyresgästerna Coop och Biltema. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 250 mkr.

Mars

April

2008-04-07
Corem förvärvar genom två förvärv sammanlagt tolv fastigheter om totalt drygt 41 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna är fullt uthyrda. Av ytorna hyr Bilia drygt 34 000 kvm. Den genomsnittliga kontraktstiden på de förvärvade fastigheterna överstiger 13 år. De sammanlagda köpeskillingarna uppgår till 392 mkr.

Maj

Juni

Juli

2008-07-01
Corem förvärvar en logistik- och lagerfastighet i Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten är fullt uthyrd till ELFA på ett hyresavtal som löper under 10 år. Fastighetens totala area uppgår till drygt 100 000 kvm. Corem tillförs genom förvärvet dessutom en utvecklingsbar byggrätt i ett för logistik- och partihandel attraktivt läge. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 319 mkr. Förvärvet finansieras dels med lån, dels med en till säljaren, Allba, riktad nyemission om cirka 78 mkr.

2008-07-04
Corem säkerställer långfristig finansiering och förlänger sina bankkrediter. Corem förhandlar om sin totala kreditram om drygt 3 mdkr till kreditlöptider om två till sex år.

Augusti

September

2008-09-01
Corem förvärvar fyra handelsfastigheter i Köpenhamn om totalt cirka 22 300 kvm uthyrbar area. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till netto 246 mkr.

Oktober

2008 okt
Corem genomför ett courtagefritt program där de aktieägare som inte äger jämna multiplar om 200 aktier ges möjlighet att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att nå 200 aktier.

November

2008-11-04
Corem förvärvar 17 458 494 st aktier, motsvarande 10,48 procent, i det noterade fastighetsbolaget Klövern.

December

2009 jan
Corem återköper 154 200 aktier, motsvarande 0,6 procent av totalt antal registrerade aktier.

2009 mar
Corem säljer fastigheterna Realisten 1 och 2 samt en mindre del av fastigheten Vipemöllan 38 i Lund om totalt cirka 1 050 kvm. Försäljningspriset uppgår till cirka 9 mkr.

2009-03-19
Corem förvärvar åtta fastigheter om totalt cirka 33 600 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 213 mkr. Förvärvet finansieras bland annat med en till säljaren, Nordum Fastighetsfond 1, riktad apportemission om 66 mkr.

2009-04-08
Corem förvärvar en fullt uthyrd lager- och logistikfastighet i Malmö om totalt cirka 9 300 kvm uthyrbar area. Förvärvspriset uppgår till 42 mkr och säljare är Skanska Fastigheter Göteborg. Fastigheten, som är belägen i norra hamnen i Malmö, utgör Kjell & Companys nordiska distributionscentral.

2009-06-17
Corem genomför ägarspridning inför notering på NASDAQ OMX Stockholm. Totalt tecknas 2 127 400 aktier i nyemissionen motsvarande 101 mkr. Efter nyemissionen uppgår antalet aktier till 31 098 920.
Genom nyemissionen tillförs Corem knappt 1 000 nya aktieägare, vilket innebar att totalt antal aktieägare vid denna tidpunkt uppgår till omkring 3 800. Bolaget uppfyller därmed väl NASDAQ OMX Stockholms spridningskrav.

2009-06-24
Corem noteras på NASDAQ OMX Stockholm, Small Cap.

2009-06-29
Corem avyttrar fastigheten Våglängden 2 i Huddinge. Fastigheten består av 2 041 kvm uthyrbar area och avyttras till ett försäljningspris om 15 mkr.

2009-07-07
Corem förnyar tre stora hyreskontrakt med Ericsson. De aktuella anläggningarna ligger i Falun, Hudiksvall och Kumla och avtalen har förlängts med ytterligare fem år. Det sammanlagda hyresvärdet var strax under 300 mkr.

2009-12-22
Corem tecknar avtal om förvärv av 22 fastigheter om totalt cirka 81 000 kvm uthyrbar area av Kungsleden, till en köpeskilling om 460 mkr.

2010-02-23
Corem beslutar vid extra bolagsstämma att genomföra en fondemission, vilket medför att Corems aktiekapital ökas med 23 324 190 kronor. Preferensaktierna ger rätt till utdelning från och med första kvartalet 2010. Utdelningen är 20 kronor per preferensaktie och år. Utdelning sker kvartalsvis om 5 kronor per preferensaktie.

2010-03-09
Första handelsdag för Corems preferensaktie på NASDAQ OMX Stockholm Small Cap.

2010-03-31
Corem förvärvar 22 fastigheter om totalt 81 290 kvm uthyrbar area av Kungsleden. Förvärvspriset uppgår till 460 mkr.

2010 apr
Corem genomför ett courtagefritt program och ger, genom programmet, aktieägarna en enkel och kostnadsfri möjlighet att nå ett aktieinnehav till ett värde av 1 000 euro som utgör NASDAQ OMX Stockholms spridningskrav.

2010-07-02
Corem ingår avtal med Swedbank om utgivande av obligationslån att noteras på NASDAQ OMX Stockholm Privatobligationslistan. Lånet om 200 mkr löper under fem år med fast ränta om 6,75 procent och med förfallodag 8 juli 2015.

2010-09-30
Corem tecknar avtal om förvärv av fem fastigheter om totalt cirka 14 400 kvm. Förvärvspriset uppgår till 124 mkr.

2010-10-01
Corem tecknar avtal om förvärv av en fastighet om totalt cirka 15 000 kvm. Förvärvspriset uppgår till 117 mkr.

Affärsidé, mål och strategi

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

Affärsidé

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

Övergripande mål

Corems övergripande mål är att i vissa utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

Finansiella mål

Corems finansiella mål är att:

- ***Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.***
  Corems avkastning på eget kapital under perioden 1 januari till 30 september 2010 uppgick till 21 procent.

- ***Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.***
  Corems soliditet per den 30 september 2010 uppgick till 32 procent.

- ***Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.***
  Corems räntetäckningsgrad under perioden 1 januari till 30 september 2010 uppgick till 2,1 gånger.

- ***Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.***
  Corems genomsnittliga kreditbindningstid för Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2010 till 3,6 år.

- ***Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.***
  Corems genomsnittliga räntebindningstid för Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2010 till 5,7 år.

- ***Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.***
  Per den 30 september 2010 var 67 procent av Corems räntebärande skulder räntesäkrade om minst 3 år.

- ***Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.***
  Per den 30 september 2010 var samtliga av Corems utländska fastigheter externfinansierade i lokal valuta.

Strategi

För att uppnå dessa mål ska Corem:

- ***Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.***
  För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem inom utvalda regioner aktivt söka upp och genomföra förvärv av såväl enskilda fastigheter som hela fastighetsbestånd. Fastigheterna ska sedan utvecklas och förädlas. Enskilda fastigheter kan komma att avyttras om avkastningen inte motsvarar Corems krav eller av någon annan anledning inte passar in i beståndet.

- ***Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten industri, lager, logistik och handel.***
  Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster passande och effektiva lokaler.

- ***Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.***
  För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen kompetent förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. På så sätt kan förändrade behov hos hyresgästerna uppfattas och tillgodoses snabbt. Genom ett nära samarbete med hyresgästerna kan Corem erbjuda flexibla och individuellt anpassade lokallösningar.

Finanspolicy

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som Bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med Bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

Utdelningspolicy

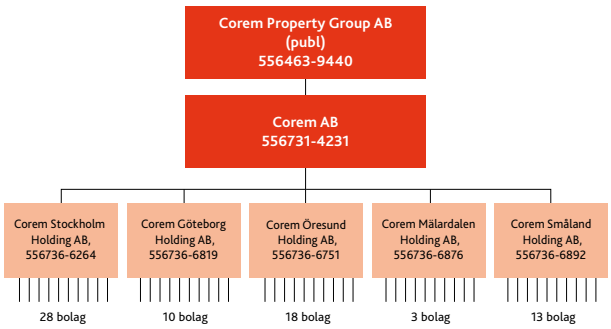
Corem ska långsiktigt dela ut lägst 50 procent av Bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och efter preferensaktieutdelning.

Det långsiktiga utdelningsmålet har under 2009 ändrats från 25 procent till 50 procent. Preferensaktierna ger rätt till utdelning från och med första kvartalet 2010. Utdelningen är 20 kronor per preferensaktie och år. Utdelningen sker kvartalsvis med 5 kronor per preferensaktie med avstämningsdag den sista vardagen i kvartalet.

Storsätra 1, Stockholm.

Organisation

Corem karaktäriseras av en organisation med korta beslutsvägar. Detta i kombination med lokal närvaro skapar en stark lokal förankring i de regioner Corem valt att verka i.



Legal struktur

Koncernen bestod per den 30 september 2010 av 60 aktiebolag och 19 kommanditbolag, där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterföretagen.

Operativ struktur

Corem har under 2010 fortsatt arbetet med att med egen personal hantera såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen, där det har varit ekonomiskt motiverat. Syftet med detta är att generera en ökad närhet till Bolagets hyresgäster, vilket skapar förutsättningar för Corem att på ett effektivare och personligare sätt möta hyresgästernas ständigt föränderliga behov. Beslutet att gå mot en organisation med egen personal ger även Corem en ökad kontroll över verksamheten.

Corems fastighetsbestånd är operativt sett indelat i fem regioner, Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst och Norr. Beståndet omfattar per den 30 september 2010 totalt 128 fastigheter fördelat på en total uthyrbar area om 789 911 kvm.

Koncernledning

Koncernledningen består av verkställande direktör, CFO, fastighetschef, förvaltningschef och chef transaktion/analys/IR. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, investeringar och försäljningar, ekonomistyrning, resultatuppföljning, personal- och informationsfrågor.

Förvaltning

Corem är organiserat med sitt huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Göteborg, Malmö och Örebro samt förvaltningskontor i Märsta och Västberga, Stockholm.

Via Corems samarbetspartner i Småland, Locellus, finns också kontor i Jönköping, Växjö och Tranås.

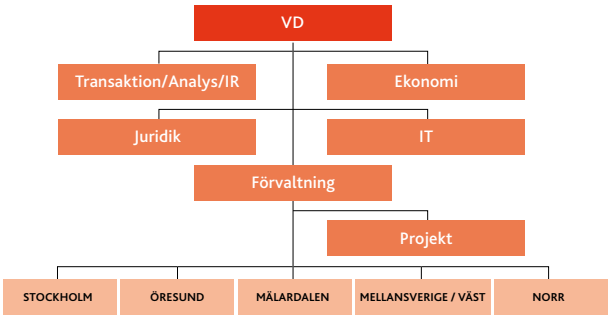
Corem ska ha en egen decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till kunderna. Varje region ska också vara tillräckligt stor för en effektiv förvaltning. Corem har nu egna förvaltare i alla regioner förutom i Region Mellansverige/Väst där vissa förvaltningstjänster i Småland köps in från Locellus, som har en mycket god kunskap om delmarknaden. I Stockholmsregionen har Corem även egna fastighetsskötare, men i övriga regioner köps denna typ av tjänster in. Samtlig ekonomisk förvaltning sköts av Corem.

Affärs- och projektutveckling

Corems projektutveckling har som syfte att utveckla byggnader och mark i befintligt bestånd genom ny-, till- och ombyggnation, i syfte att tillgodose hyresgästernas förändrade behov. Projektorganisationen ska vidare utveckla och genomföra nya fastighetsprojekt att addera till det befintliga beståndet samt understödja förvaltningsorganisationen i större ombyggnadsprojekt och förvärv.

Koncerngemensamma funktioner

Inom Corem utgör Transaktion/Analys/IR, Ekonomi, Juridik och IT koncerngemensamma funktioner, vilka är Koncernens affärsstöd. Personalfrågor hanteras av Ekonomi och CFO har det övergripande ansvaret för dessa.



Medarbetare

Corems mål är att vara en jämställd och attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande. Att arbeta på Corem ska ge möjlighet till bra balans mellan arbete och fritid.

Medarbetare

Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Corem erbjuder en informell och kreativ miljö med möjlighet att ta stort eget ansvar. Corems medarbetare ska känna att de är delaktiga i verksamheten och att de kan påverka sitt arbete. Personalfrågor och kompetensutveckling är viktiga frågor för Corem då medarbetarna är en av Corems viktigaste framgångsfaktorer. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Antalet medarbetare i Corem uppgick per den 30 september 2010 till 33 personer, fördelat på 21 män och 12 kvinnor.

Av Corems anställda är 8 personer mellan 20 och 29 år, 9 personer mellan 30 och 39 år, 9 personer mellan 40 och 49 år, 6 personer mellan 50 och 59 år samt 1 person mellan 60 och 69 år.

Den totala genomsnittsåldern för de anställda på Corem är 39 år, fördelat på en genomsnittsålder för män om 42 år och för kvinnor om 34 år.

Corem hade per den 31 december 2009 totalt 25 anställda, per den 31 december 2008 totalt 18 anställda och per den 31 december 2007 totalt 1 anställd.

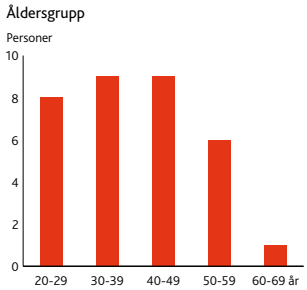
Jämställdhet och arbetsmiljö

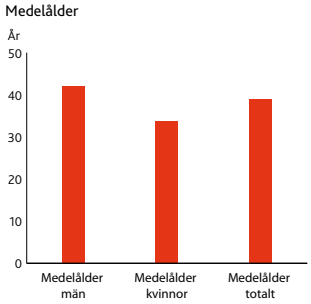
Det övergripande syftet med jämställdhetsarbetet inom Corem är att främja lika rättigheter och möjligheter för alla anställda. Alla anställda ska bedömas och utvärderas på objektiva grunder och inte utifrån könstillhörighet. Arbetsförhållandena i Bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män och alla anställda i Bolaget ska kunna förena förvärvsarbete och föräldraskap.

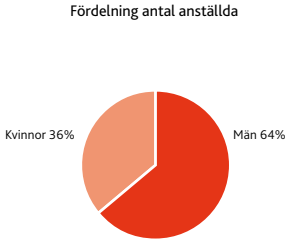
Både personalomsättning och sjukfrånvaro är låg och Corems ambition är att fortsätta hålla dessa på en låg nivå. Detta ska uppnås genom en trivsam arbetsmiljö, uppmuntran till friskvård och möjligheter att utvecklas inom organisationen. Samtliga anställda omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom och samtliga anställda har möjlighet till regelbunden hälsokontroll. Corem uppmuntrar medarbetarna till friskvård. Därför erbjuds alla medarbetare friskvårdscheckar, som kan användas vid ett flertal olika motionsanläggningar och ger möjlighet till egna hälsofrämjande aktiviteter. Även gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförs.

Framtiden

Personalarbetet kommer framöver att präglas av ytterligare kompetenshöjning hos medarbetarna samt även kompletterande anställningar i takt med att förvaltningsbeståndet ökar i omfång.







Miljö

Corems miljöarbete ska inom ramen för Corems kärnverksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning, en uthållig lönsamhet och ett varumärke som upplevs positivt.

Corems miljöpolicy är ett levande dokument som ska utgöra grunden för Bolagets miljöarbete och anpassas i takt med att målen uppnås. Corems målsättning är att ta fram och arbeta med handlingsplaner med tydliga och uppföljningsbara miljömål.

Handlingsplanen ska även konkretisera hur policyn ska efterlevas samt vilka mätbara mål som organisationen ska arbeta mot. Att efterleva gällande lagar och förordningar är ett absolut minimikrav.

Corems miljöpolicy

- Corem ska genomföra och utveckla förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt.
- Corem ska motivera sina medarbetare till ett miljömässigt ansvarsfullt agerande. Genom löpande utbildning och information ska kunskap och intresse hållas på en hög nivå och medarbetarnas miljöengagemang tas tillvara inom organisationen.
- Corem ska minska miljöbelastningen från transporter, både vid tjänsteuppdrag och leveranser, genom val av lämpligaste transportsätt och genom att använda ny miljöbesparande teknik.
- Corem ska minska miljöbelastningen från de egna kontoren genom att minska användningen av energi och materiel samt ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster.
- Corem ska minska miljöbelastningen från ägda fastigheter genom att införa miljöbesparande uppvärmningsteknik, uppdatera äldre energikrävande installationer och optimera de driftsanläggningar som finns i fastigheterna. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energibesiktningar är ett led i detta arbete.
- Vid om- eller nybyggnadsprojekt ska avfall tas om hand på ett miljöriktigt sätt. Värme- och installationssystem, byggnadsmaterial och metoder ska väljas så att miljö-belastningen över tiden blir så låg som möjligt.
- Corem ska aktivt inhämta och sprida kunskaper inom miljöarbete både internt och externt. En levande dialog ska integreras i verksamheten.

Lastkajen 3, Stockholm

Miljöarbetet i den dagliga verksamheten

Miljöarbetet bedrivs dagligen inom Corems organisation. Många befintliga ventilationsanläggningar har förbättrats med nya styrsystem och värmeåtervinning för att minimera resursförbrukningen och öka hyresgästernas komfort. I till exempel fastigheten Domnarvet 10 byttes hela ventilations- och kylsystemet ut under 2009, vilket beräknas ge en energibesparing med över 30 procent.

I de fastigheter där oljeeldning fortfarande finns kvar ersätts dessa system successivt av miljövänligare alternativ, såsom värmepumpar, fjärrvärme och liknande. Detta har exempelvis skett i fastigheten Magasinet 6 där oljeeldning har ersatts av fjärrvärme. I fastigheten Lastkajen 3 har ett projekt påbörjats där utbyte av befintlig oljeeldning sker till värmepumpar och spillvärme tillvaratas. Dessa åtgärder ger så stora energibesparingar att Corem har för avsikt att låta Green Building-certifiera byggnaden.

Energideklarationer är utförda eller påbörjade i alla fastigheter och PCB-inventering är utförd eller pågår i berörda fastigheter. Vidare har Corem i Stockholm tecknat avtal med Brixia om leverans av så kallat ”Bra Miljöval-märkt el” för samtliga fastigheter. Detta ska successivt göras även i Corems fyra andra regioner.

I det dagliga arbetet används telefon- och webbkonferenser för att minska resandet och medarbetarna väljer, när det är möjligt, att resa med tåg i stället för med bil eller flyg. Corems IT-system har också utformats med säkra uppkopplingar, vilket möjliggör effektivt distansarbete och därmed minskat resande.

Hyresgästsamarbete

Corem samarbetar med hyresgästerna för att minimera energianvändningen. I fastigheten Sicklaön 356:1 slutförs inom en snar framtid ett projekt tillsammans med Bilia där befintlig oljepanna byts ut mot fjärrvärme, belysning byts ut till moderna, energisnåla ljuskällor, styrsystem moderniseras med mera. Detta medför betydande driftskostnadsbesparingar, till glädje för såväl hyresgäst som fastighetsägare, samt även en minskad miljöbelastning. Under föregående verksamhetsår undersöktes samtliga fastigheter vad avser möjliga yttre föroreningar. Inga fastigheter kunde identifieras där saneringsåtgärder krävdes.

Corems personal har utökats med en driftsansvarig för att ytterligare fokusera på förbättringar av installationssystem och energibesparingar.

Corems legala miljömässiga ansvar

Corem är inte ensamt ansvarig för miljöpåverkan från fastigheterna. Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som orsakas av den verksamhet som bedrivs i lokalen. Fastighetsägaren är endast ansvarig för det fall fastighetsägaren själv också är verksamhetsutövare.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig.

Corem låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som Bolaget överväger att investera i. Corem genomför primärt så kallade Fas 1-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. Fas 1-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs regelmässigt en så kallad Fas 2-undersökning, i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa eventuella miljöföroreningar på fastigheten.

Framtiden

Fortsatta energibesparingsåtgärder kommer att genomföras framöver. Förstudier är inledda på flera fastigheter avseende modernisering eller utbyte av installationer. Samarbetet med Bilia ska fortsätta avseende energieffektivisering av fler anläggningar och samarbete med fler hyresgäster ska undersökas där energieffektiva systemlösningar kan utföras. Green Building-certifiering av fler fastigheter ska prövas. Återstående oljepannor ska successivt bytas ut.

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst samt Norr. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2010 av 128 fastigheter med en total uthyrbar area om 789 911 kvm.

Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick per den 30 september 2010 till 4 821 mkr. För vidare information om fastighetsvärdering se sidan 28. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 524 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 467 mkr på årsbasis per den 30 september 2010. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid samma tidpunkt till 89 procent.

Geografisk indelning och verkligt värde

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst samt Norr. Av Corems uthyrbara area per den 30 september 2010 svarade Stockholm för 28 procent, Öresund för 10 procent, Mälardalen för 15 procent, Mellansverige/Väst för 34 procent och Norr för 13 procent.

Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick per den 30 september 2010 till 4 821 mkr. Av detta värde svarade Stockholm för 37 procent, Öresund för 13 procent, Mälardalen för 12 procent, Mellansverige/Väst för 29 procent och Norr för 9 procent.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedömdes, per den 30 september 2010, uppgå till 524 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarade 57 mkr. Av fastigheternas totala uthyrbara area om 789 911 kvm var 115 398 kvm vakant, vilket motsvarade 15 procent.

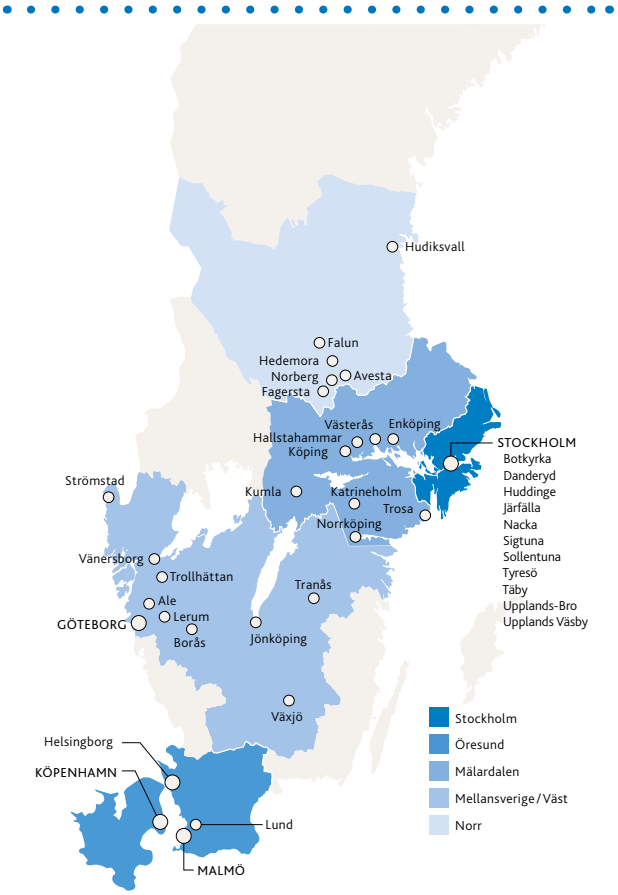
Av Corems totala areamässiga vakans var 26 procent hänförlig till Stockholm. De övriga fyra geografiska regionernas andel av Corems totala areamässiga vakans per den 30 september 2010 var som följer: Öresund 14 procent, Mälardalen 25 procent, Mellansverige/Väst 35 procent samt 0 procent i Norr.

Per den 30 september 2010 var den ekonomiska uthyrningsgraden 89 procent i Stockholm, 85 procent i Öresund, 86 procent i Mälardalen, 89 procent i Mellansverige/Väst samt 100 procent i Norr.

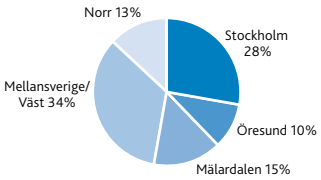
Hyresintäkter

Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2010 uppgick till 467 mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Corem bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå.

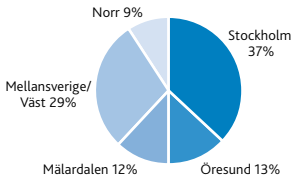
Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2010 svarade Stockholm för 38 procent, Öresund för 11 procent, Mälardalen för 13 procent, Mellansverige/Väst för 29 procent och Norr för 9 procent.



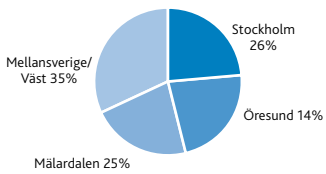
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område



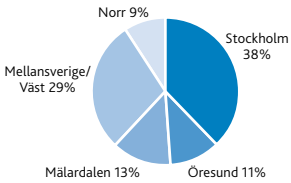
Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av areamässig vakans per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Främby 1:33, Falun

Kundrelationer och kontraktsstrukturer

Corem äger och förvaltar industri-, lager-, logistik-, kontors- och handelsfastigheter. På grund av fastighetsbeståndets sammansättning varierar de enskilda kundernas behov och önskemål högst väsentligt. I syfte att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen kompetent förvaltningspersonal, vilken har direktkontakt med hyresgästerna. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på Bolagets delmarknader prioriteras i syfte att kunna ge Corems hyresgäster bästa möjliga service.

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr kontors-, lager- och industrilokaler i Region Mellansverige/Väst, Mälardalsregionen samt i Region Norr.

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2010

Hyresgäst	Geografisk region
Ericsson	Mellansverige/Väst, Mälardalen, Norr
Bilia Personbilar	Mälardalen, Norr, Stockholm, Öresund
Elfa	Stockholm
Coop	Mellansverige/Väst
Lunds kommun, Lundafastigheter	Öresund
Drivkraft Värend	Mellansverige/Väst
Björnkläder	Mellansverige/Väst
Broson	Mellansverige/Väst
Indiska Magasinet	Stockholm
Atlas Copco Craelius	Stockholm

Fastighetskostnader

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Corems största driftkostnader utgörs av värme, el, vatten och fastighetsskötsel. Exempel på andra driftkostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Corem arbetar löpande med åtgärder i syfte att sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Som ett led i att bibehålla och förbättra fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll.

FASTIGHETSSKATT

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassificerade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Corem innehar 24 fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Göteborg, Hallstahammar, Helsingborg, Malmö, Sigtuna och Stockholm. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som stat och kommun upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavare äger således inte marken, utan endast uppförda byggnader.

INVESTERINGAR

Investeringskostnader som genererar mervärde i fastighetsbeståndet redovisas som investeringar och resultatförs inte. Dessa åtgärder genomförs primärt för att förlänga fastighetsbeståndets nyttjandeperiod. Exempel på investeringar är hyresgästanpassningar och projektutveckling.

Mörtö 6, Stockholm

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2010

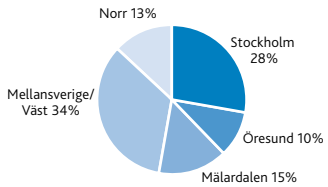
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyresintäkt[1]	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	47	222 715	29 635	1 785	37	8 015	199	38	89	178	38
Öresund	16	77 638	15 900	632	13	8 139	60	12	85	51	11
Mälardalen	12	121 525	28 757	595	12	4 895	69	13	86	59	13
Mellansverige/Väst	45	265 372	41 106	1 380	29	5 201	153	29	89	136	29
Norr	8	102 661	–	429	9	4 173	43	8	100	43	9
Totalt Corem	**128**	**789 911**	**115 398**	**4 821**	**100**	**6 103**	**524**	**100**	**89**	**467**	**100**

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2010.

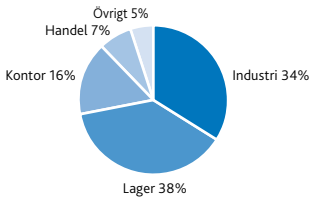
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2010

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
Mälardalen	69 848	28 753	9 594	9 923	3 407	121 525	15
Mellansverige/Väst	54 515	160 915	27 489	11 432	11 021	265 372	34
Norr	93 928	4 492	163	3 503	575	102 661	13
Totalt Corem	**265 796**	**300 406**	**127 078**	**59 547**	**37 084**	**789 911**	**100**
Andel, %	**34**	**38**	**16**	**7**	**5**	**100**	

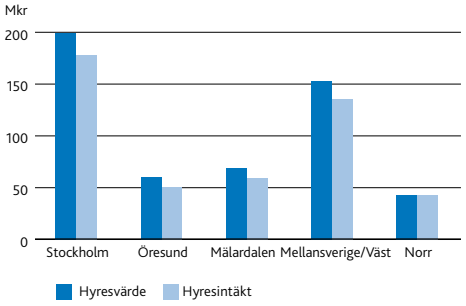
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område



Fördelning av uthyrbar area per fastighetskategori



Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område



Transaktioner under perioden 1 januari 2010 till 30 september 2010

Corem genomförde under perioden 1 januari 2010 till 30 september 2010 en transaktion, om totalt 81 290 kvm. Den totala köpeskillingen för förvärvade fastigheter uppgick till 460 mkr.

MARS 2010

Den 22 december 2009 ingicks avtal med Kungsleden om förvärv av 22 fastigheter till en köpeskilling om 460 mkr. Den uthyrbara arean ökade därmed med 81 290 kvm till 789 911 kvm. Fastigheterna är belägna i Upplands-Bro, Göteborg, Malmö, Borås, Jönköping och Norrköping och utgörs huvudsakligen av lager-, handels- och logistikfastigheter. Dessa fastigheter kompletterar och förstärker tydligt Corems befintliga bestånd på respektive ort. Totalt sett tillfördes Corem ett femtiotal nya hyresgäster. Corems intäktsbas diversifierades ytterligare vilket minskar den totala intäktsrisken i Bolaget. Tillträde var den 31 mars 2010. Fastigheterna förvärvades i bolagsform.

Transaktioner efter den 30 september 2010

Den 30 september 2010 tecknade Corem avtal om att förvärva fem fastigheter om cirka 14 400 kvm uthyrningsbar area. Förvärvspriset uppgick till cirka 124 mkr. Fyra av fastigheterna är belägna i Stockholm och en fastighet i Karlstad. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, handels- och logistikfastigheter. En del av köpeskillingen erlades i form av Coremaktier. Tillträde var den 6 oktober 2010. Fastigheterna förvärvades i bolagsform.

Den 30 september 2010 tecknade Corem avtal om att förvärva en fastighet om totalt cirka 15 000 kvm uthyrningsbar area. Förvärvspriset uppgick till cirka 117 mkr. Säljare och tillika hyresgäst är Bilia AB (publ). Fastigheten förvärvades i bolagsform. Fastigheten är belägen i Mölndal och utgörs huvudsakligen av handels- och lagerytor. Beräknat tillträde är den 3 januari 2011. Fastigheten förvärvas i bolagsform.

Ovanstående transaktioner gjorda efter den 30 september 2010 är ej inkluderade i beskrivningen av fastighetsbestånden på sidorna 18 till 26.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI 2010 - 30 SEPTEMBER 2010

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat 2010				
Kvartal 1	Viby 19:53	Upplands-Bro	Lager	1 961
Kvartal 1	Viby 19:54	Upplands-Bro	Lager	2 089
Kvartal 1	Kullen 5	Malmö	Lager	5 210
Kvartal 1	Smörbollen 12	Malmö	Handel	3 778
Kvartal 1	Slakthuset 14	Norrköping	Lager	2 805
Kvartal 1	Ädelmetallen 5	Jönköping	Lager	4 693
Kvartal 1	Ädelkorallen 1	Jönköping	Lager	1 132
Kvartal 1	Ädelkorallen 10	Jönköping	Lager	435
Kvartal 1	Äreporten 3	Jönköping	Lager	1 285
Kvartal 1	Öronlappen 8	Jönköping	Kontor	1 963
Kvartal 1	Ädelmetallen 12	Jönköping	Kontor	2 018
Kvartal 1	Öronskyddet 9	Jönköping	Kontor	1 713
Kvartal 1	Överlappen 8	Jönköping	Lager	1 858
Kvartal 1	Ädelkorallen 17	Jönköping	Lager	2 313
Kvartal 1	Öronlappen 7	Jönköping	Handel	3 383
Kvartal 1	Överlappen 15	Jönköping	Lager	1 944
Kvartal 1	Pantängen 19	Borås	Handel	2 213
Kvartal 1	Fjädern 3	Borås	Lager	750
Kvartal 1	Fjädern 4	Borås	Lager	5 830
Kvartal 1	Backa 21:8	Göteborg	Lager	16 908
Kvartal 1	Backa 96:2	Göteborg	Lager	6 634
Kvartal 1	Backa 30:4	Göteborg	Lager	10 375
Totalt förvärvat kvartal 1				**81 290**
Totalt förvärvat 1 januari - 30 september 2010				**81 290**

TRANSAKTIONER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Kvartal 4	Dahlian 5	Täby	Lager/Handel	1 279
Kvartal 4	Tumstocken 8	Täby	Lager/Handel	2 455
Kvartal 4	Ringpärmen 1	Sollentuna	Lager/Handel	6 126
Kvartal 4	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Lager/Handel	1 056
Kvartal 4	Blåsten 2	Karlstad	Lager/Handel	3 499
Kvartal 4	Spinnaren 1	Mölndal	Lager/Handel	15 000
Totalt förvärvat efter den 30 september 2010				**29 415**

Stockholmsregionen

NYCKELTAL	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	47	45	45	45	38
Total uthyrbar area, kvm	222 715	218 665	218 665	217 630	175 997
Hyresvärde, mkr	199	204	203	182	147
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	92	91	92	90
Hyresintäkter per årsbasis, mkr	178	188	184	167	132
Areamässig vakansgrad, %	13	10	12	13	16
Verkligt värde, mkr	1 785	1 759	1 740	1 739	1 370

Fastighetsbestånd

I Stockholmsregionen ägde Corem per den 30 september 2010 47 fastigheter med ett verkligt värde om 1 785 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Stockholm, Tyresö, Täby, Upplands-Bro och Upplands Väsby.

Stockholmsregionen svarade för 37 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 38 procent av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2010.

Regionens totala uthyrbara area uppgick per den 30 september 2010 till 222 715 kvm varav 29 635 kvm var vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakans om 13 procent. Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 20 procent, lager för 39 procent, kontor för 34 procent, handel för 4 procent och övrigt för 3 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgick till 199 mkr per den 30 september 2010 och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick på årsbasis till 178 mkr vid samma period, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent.

Av det totala beståndet i Stockholmsregionen är 15 av fastigheterna upplåtna med tomträtt och återfinns i Sigtuna respektive Stockholms kommun.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Sigtuna och Stockholms kommun. Den area- och hyresintäktsmässigt största fastigheten är Storsätra 1 om 31 452 kvm, vilken är belägen i Stockholms kommun. Fastighetens totala area motsvarade 14 procent av Corems uthyrbara area i Stockholmsregionen per den 30 september 2010. Den största hyresgästen i fastigheten är Addtech Nordic AB.

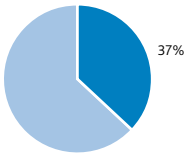
Större konkurrenter

Corems större konkurrenter i Stockholmsregionen är bland annat Sagax, DK Properties, GE Real Estate, FastPartner, Sveareal och Brostaden.

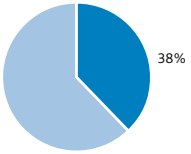
FASTIGHETSBESTÅND STOCKHOLMSREGIONEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

		Uthyrbar area, kvm					
Kommun	**Antal**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
Botkyrka	1	2 320					**2 320**
Danderyd	1		15	1 173		158	**1 346**
Huddinge	2	100	554	130	841		**1 625**
Järfälla	1		14 820	8 240		4 770	**27 830**
Nacka	1	4 580	1 470	1 944	3 354		**11 348**
Sigtuna	16	14 238	14 002	16 144	3 610	983	**48 977**
Sollentuna	1		1 125				**1 125**
Stockholm	15	22 355	44 890	45 032	1 136	484	**113 897**
Tyresö	1	300	150	114	266		**830**
Täby	3		2 670	736		167	**3 573**
Upplands-Bro	3	532	4 731				**5 263**
Upplands Väsby	2		1 653	2 928			**4 581**
Totalt	**47**	**44 425**	**86 080**	**76 441**	**9 207**	**6 562**	**222 715**

Stockholmsregionen, andel av verkligt värde

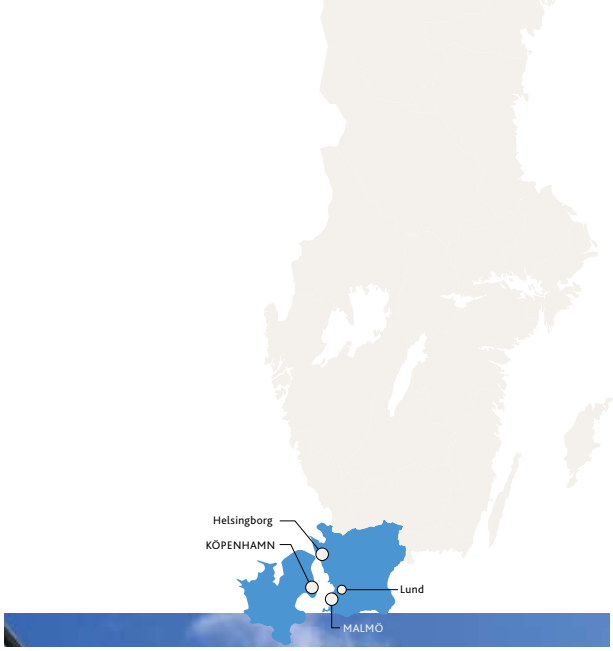


Stockholmsregionen, andel av totala hyresintäkter



Öresundsregionen

NYCKELTAL	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	16	14	14	15	9
Total uthyrbar area, kvm	77 638	68 650	68 650	60 380	38 126
Hyresvärde, mkr	60	57	57	51	30
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	87	86	92	88
Hyresintäkter per årsbasis, mkr	51	50	49	47	26
Areamässig vakansgrad, %	20	20	21	5	9
Verkligt värde, mkr	632	618	613	611	335



Fastighetsbestånd

I Öresundsregionen ägde Corem per den 30 september 2010 16 fastigheter med ett verkligt värde om 632 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Helsingborg, Lund och Malmö i Sverige samt i Köpenhamnsregionen i Danmark.

Öresundsregionen svarade för 13 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 11 procent av Corems totala hyresintäkter per den 30 september 2010.

Regionens totala uthyrbara area uppgick per den 30 september 2010 till 77 638 kvm varav 15 900 kvm var vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakans om 20 procent. Av regionens totala uthyrbara area svarade industri för 4 procent, lager för 26 procent, kontor för 17 procent, handel för 33 procent och övrigt för 20 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgick till 60 mkr per den 30 september 2010 och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick på årsbasis till 51 mkr vid samma period, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 85 procent.

Av det totala beståndet i Öresundsregionen är sex av fastigheterna upplåtna med tomträtt och återfinns i Helsingborgs respektive Malmö kommun.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Malmö kommun. Den area- och hyresintäktsmässigt största fastigheten i Öresundsregionen är Vipemöllan 38 om 11 969 kvm, vilken är belägen i Lunds kommun. Fastighetens totala area motsvarade 15 procent av Corems uthyrbara area i Öresundsregionen per den 30 september 2010. Den största hyresgästen i fastigheten är Lunds kommun.

Större konkurrenter

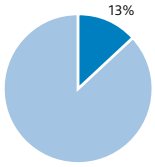
Corems större konkurrenter i Öresundsregionen är bland annat SveaReal, Kungsleden, Valad och Wihlborgs.

FASTIGHETSBESTÅND ÖRESUNDSREGIONEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

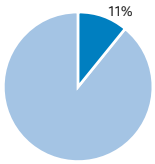
Öresundsregionen Sverige		Uthyrbar area, kvm					
Kommun	**Antal**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
Helsingborg	1					8 017	**8 017**
Lund	1			5 856		6 113	**11 969**
Malmö	10	3 080	20 166	7 535	3 228	1 389	**35 398**
Totalt Sverige	**12**	**3 080**	**20 166**	**13 391**	**3 228**	**15 519**	**55 384**

Öresundsregionen Köpenhamn, Danmark		Uthyrbar area, kvm					
Kommun	**Antal**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
Albertslund	1				5 175		**5 175**
Höje Taastrup	1				4 599		**4 599**
Kastrup	1				4 940		**4 940**
Söborg	1				7 540		**7 540**
Totalt Danmark	**4**				**22 254**		**22 254**
Totalt Öresundsregionen	**16**	**3 080**	**20 166**	**13 391**	**25 482**	**15 519**	**77 638**

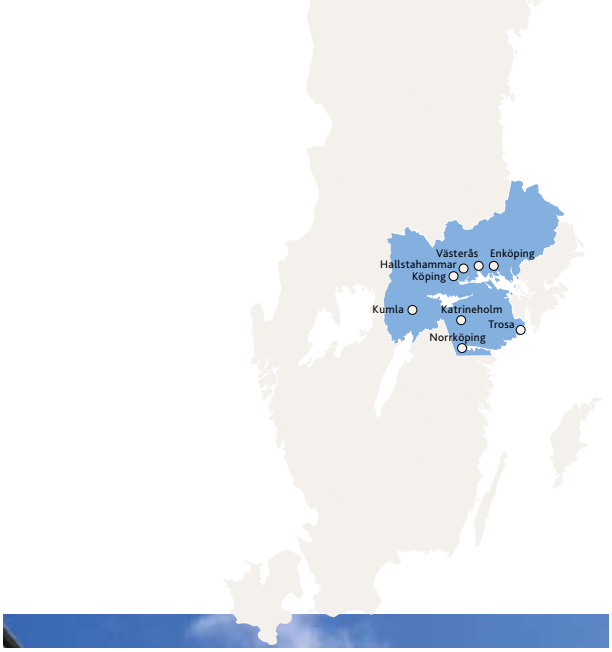
Öresundsregionen, andel av verkligt värde



Öresundsregionen, andel av totala hyresintäkter



Mälardalsregionen



NYCKELTAL	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	12	11	11	17	9
Total uthyrbar area, kvm	121 525	118 720	118 720	130 330	102 847
Hyresvärde, mkr	69	68	68	76	54
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	87	87	99	97
Hyresintäkter per årsbasis, mkr	59	59	59	75	53
Areamässig vakansgrad, %	24	19	19	10	13
Verkligt värde, mkr	595	578	579	637	450

Fastighetsbestånd

I Mälardalsregionen ägde Corem per den 30 september 2010 12 fastigheter med ett verkligt värde om 595 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Enköping, Hallstahammar, Katrineholm, Kumla, Köping, Norrköping, Trosa och Västerås.

Mälardalsregionen svarade för 12 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 13 procent av Corems totala hyresintäkter per den 30 september 2010.

Regionens totala uthyrbara area uppgick per den 30 september 2010 till 121 525 kvm varav 28 757 kvm var vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakans om 24 procent. Av regionens totala uthyrbara area svarade industri för 57 procent, lager för 24 procent, kontor för 8 procent, handel för 8 procent och övrigt för 3 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgick till 69 mkr per den 30 september 2010 och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick på årsbasis till 59 mkr vid samma period, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 86 procent.

Av det totala fastighetsbeståndet i Mälardalsregionen är en fastighet upplåten med tomträtt och återfinns i Hallstahammars kommun.

Den area- och hyresintäktsmässigt största fastigheten är Transistorn 2 om 35 521 kvm, vilken är belägen i Kumla kommun. Fastighetens totala area motsvarar 29 procent av Corems uthyrbara area i Mälardalsregionen per den 30 september 2010. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

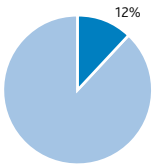
Större konkurrenter

Corems större konkurrenter i Mälardalsregionen är bland annat Aspholmen, Brinova och Klövern.

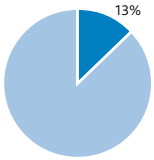
FASTIGHETSBESTÅND MÄLARDALSREGIONEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

		Uthyrbar area, kvm					
Kommun	**Antal**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
Enköping	1		4 175			555	**4 730**
Hallstahammar	1	473	144	341	728	116	**1 802**
Katrineholm	1	21 105				180	**21 285**
Kumla	2	42 166					**42 166**
Köping	2	3 180	540	190	3 938	486	**8 334**
Norrköping	3		14 897	5 294	989	890	**22 070**
Trosa	1		7 314	3 092	524	1 000	**11 930**
Västerås	1	2 924	1 683	677	3 744	180	**9 208**
Totalt	**12**	**69 848**	**28 753**	**9 594**	**9 923**	**3 407**	**121 525**

Mälardalsregionen, andel av verkligt värde

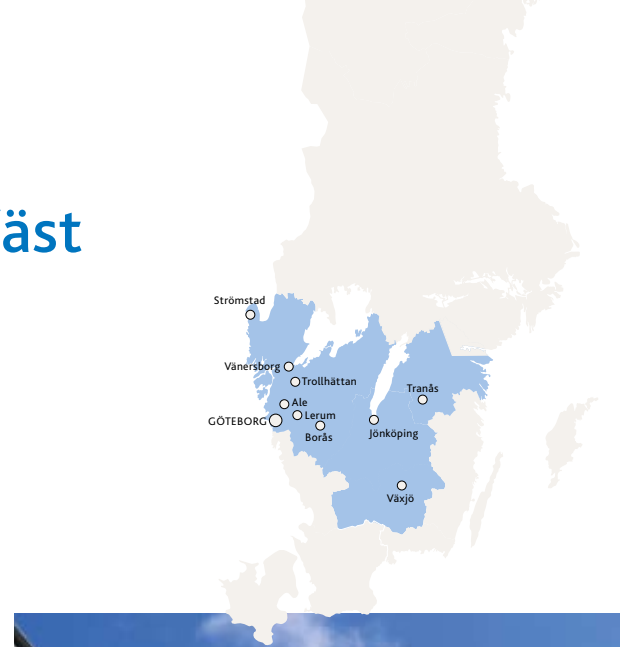


Mälardalsregionen, andel av totala hyresintäkter



Region Mellansverige/Väst

NYCKELTAL	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	45	28	28	21	17
Total uthyrbar area, kvm	265 372	199 925	199 925	169 393	112 809
Hyresvärde, mkr	153	113	112	91	64
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	87	86	95	94
Hyresintäkter per årsbasis, mkr	136	98	97	86	60
Areamässig vakansgrad, %	15	18	20	10	11
Verkligt värde, mkr	1 380	973	974	805	654



Fastighetsbestånd

I Region Mellansverige/Väst ägde Corem per den 30 september 2010 45 fastigheter med ett verkligt värde om 1 380 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Ale, Borås, Göteborg, Jönköping, Lerum, Strömstad, Tranås, Trollhättan, Vänersborg och Växjö.

Region Mellansverige/Väst svarade för 29 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 29 procent av Corems totala hyresintäkter per den 30 september 2010.

Regionens totala uthyrbara area uppgick per den 30 september 2010 till 265 372 kvm varav 41 106 kvm var vakanta, vilket motsvarar en areamässig vakans om 15 procent. Av regionens totala uthyrbara area svarade industri för 21 procent, lager för 61 procent, kontor för 10 procent, handel för 4 procent och övrigt för 4 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgick till 153 mkr per den 30 september 2010 och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick på årsbasis till 136 mkr vid samma period, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent.

Av det totala beståndet i Region Mellansverige/Väst är två fastigheter upplåtna med tomträtt och återfinns i Göteborgs kommun.

Den areamässigt största fastigheten är Lådan 1 om 31 575 kvm, vilken är belägen i Växjö kommun. Fastighetens totala area motsvarade 12 procent av Corems uthyrbara area i Region Mellansverige/Väst per den 30 september 2010. Den största hyresgästen i fastigheten är Coop.

Corems hyresintäktsmässigt största fastighet i Region Mellansverige/Väst är Skruven 3 i Borås kommun med en uthyrbar area om 28 290 kvm.

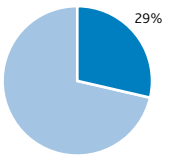
Större konkurrenter

Corems större konkurrenter i Region Mellansverige/Väst är bland annat Kungsleden, Eklandia och Platzer.

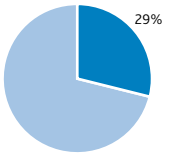
FASTIGHETSBESTÅND REGION MELLANSVERIGE/VÄST PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

		Uthyrbar area, kvm					
Kommun	**Antal**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
Ale	1	1 256					**1 256**
Borås	5	30 266	11 722	2 053	2 213		**46 254**
Göteborg	7	3 691	39 982	2 511	165	344	**46 693**
Jönköping	17		23 189	10 332	6 323	4 316	**44 160**
Lerum	1		8 877				**8 877**
Strömstad	1	4 915					**4 915**
Tranås	3	13 497	13 463	5 854	967	1 499	**35 280**
Trollhättan	4	890	3 628	4 371	764		**9 653**
Vänersborg	3		3 054		1 000		**4 054**
Växjö	3		57 000	2 368		4 862	**64 230**
Totalt	**45**	**54 515**	**160 915**	**27 489**	**11 432**	**11 021**	**265 372**

Region Mellansverige/Väst, andel av verkligt värde



Region Mellansverige/Väst, andel av totala hyresintäkter



Region Norr

NYCKELTAL	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec	2008 31 dec	2007 31 dec
Antal fastigheter, st	8	8	8	2	2
Total uthyrbar area, kvm	102 661	102 661	102 661	91 051	91 051
Hyresvärde, mkr	43	43	43	33	33
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Hyresintäkter per årsbasis, mkr	43	43	43	33	33
Areamässig vakansgrad, %	0	0	0	0	0
Verkligt värde, mkr	429	422	426	348	361

Fastighetsbestånd

I Region Norr ägde Corem per den 30 september 2010 8 fastigheter med ett verkligt värde om 429 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Avesta, Fagersta, Falun, Hedemora, Hudiksvall och Norberg.

Region Norr svarade för 9 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 9 procent av Corems totala hyresintäkter per den 30 september 2010.

Regionens totala uthyrbara area uppgick per den 30 september 2010 till 102 661 kvm varav inga ytor var vakanta. Av regionens totala uthyrbara area svarade industri för 92 procent, lager för 4 procent, kontor för 0 procent, handel för 3 procent och övrigt för 1 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgick till 43 mkr per den 30 september 2010 och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick på årsbasis till 43 mkr vid samma period, vilket motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent.

Ingen fastighet i Region Norr är upplåten med tomträtt.

Den area- och hyresintäktsmässigt största fastigheten är Östanbräck 1:45 om 50 411 kvm, vilken är belägen i Hudiksvalls kommun. Fastighetens totala area motsvarar 49 procent av Corems uthyrbara area i Region Norr. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

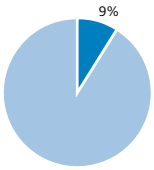
Större konkurrenter

Corems större konkurrenter i Region Norr är bland annat Kungsleden, NLP och Diös.

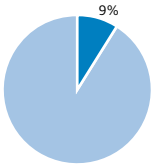
FASTIGHETSBESTÅND REGION NORR PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

		Uthyrbar area, kvm					
Kommun	Antal	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
Avesta	1	1 782	568	110	892	191	**3 543**
Fagersta	3	563	447		1 476	89	**2 575**
Falun	1	40 540				100	**40 640**
Hedemora	1	632	809	53	1 135	195	**2 824**
Hudiksvall	1	50 411					**50 411**
Norberg	1		2 668				**2 668**
Totalt	**8**	**93 928**	**4 492**	**163**	**3 503**	**575**	**102 661**

Region Norr,
andel av verkligt värde



Region Norr,
andel av totala hyresintäkter



Projekt- och fastighetsutveckling

Projektutveckling i form av ny- eller tillbyggnation samt hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter är en viktig komponent i arbetet med att successivt förbättra Corems egna fastigheter, möta kundernas förändrade behov och därmed uppnå högre kundnöjdhet samt för att höja fastighetsvärdet.

Projektutveckling kan ske genom att utnyttja oexploaterad mark för att uppföra nya byggnader men också genom att bygga om eller bygga till befintligt fastighetsbestånd. Till- eller ombyggnation kan initieras dels av ett förändrat kundbehov, och dels på initiativ av fastighetsägaren när det finns en möjlighet att öka fastighetsvärdet genom till exempel ett förändrat användningssätt för en byggnad. När fastighetsägaren projektutvecklar obebyggd mark istället för en befintlig byggnad tar detta oftast längre tid eftersom nya detaljplaner i de flesta fall behöver tas fram. Större förändringar av befintliga byggnader kan också kräva förändrad detaljplan.

Corem är inte främmande för att förvärva projektfastigheter och därefter projektanpassa fastigheten efter hyresgästens behov i de fall det finns en kund som är villig av att teckna ett långt hyresavtal.

Under verksamhetsåret 2009 och fram till 30 september 2010 har flera utvecklingsprojekt pågått. Några exempel på dessa är:

- En tillbyggnad för befintlig hyresgäst i fastigheten Lastkajen 3 i Västberga. Detta projekt fortsätter som ett energiprojekt där gamla oljepannor ersätts med tillvaratagandet av hyresgästens värmeöverskott kompletterat med bergvärme och bergkyla för att minimera fastighetens energiåtgång.
- I fastigheten Dagskiftet 2 i Västberga har en studie påbörjats för att förändra en kontorsbyggnad till fackhandelslokaler och utställningslokaler.
- I fastigheten Verktyget 4 i Trosa studeras möjligheten att förändra en kontors- och lagerbyggnad till konsumenthandelslokaler och verksamhetslokaler.
- I Norrköping studeras två fastigheter, Bronsen 2 och Stålet 3, avseende förändrat användningssätt där olika möjligheter provas för att förädla fastigheterna.
- I Lund har en förstudie genomförts avseende fastigheten Vipemöllan 38 och möjliga bostadsbyggrätter identifierats. Under innevarande räkenskapsår kommer ett arbete med förändrad detaljplan att påbörjas.

Under 2009 genomfördes anpassningar för nya och befintliga kunder samt ombyggnationer till ett värde om 32 mkr. Planerad investeringsvolym, under 2010, uppgår till 68 mkr.

I befintligt fastighetsbestånd finns flera fastigheter med intressanta utvecklingsmöjligheter. Några exempel, utöver ovan beskriva projekt, är:

Helsingborg, Kroksabeln 10. En fastighet om cirka 2,25 ha i Berga verksamhetsområde nordost om city. Befintlig byggnad på fastigheten tomställdes under 2009, vilket öppnar möjligheter för helt nya verksamheter och ny byggnation.

Järfälla, Veddesta 2:79. Fastigheten omfattar cirka 10,3 ha och befintliga byggnader omfattar cirka 28 000 kvm. Möjlighet finns för ytterligare byggnation på fastigheten.

Märsta, Märsta 15:7. Fastigheten omfattar totalt cirka 10,1 ha. Cirka hälften av fastigheten är bebyggd med lokaler för Atlas Copco medan resterande del är disponibel för nybyggnation. Diskussioner avseende produktion av nya lokaler pågår med ett par potentiella hyresgäster.

Växjö, Grevaryd 1:64. Fastigheten omfattar totalt cirka 33,6 ha och har en lagerbyggnad om cirka 25 000 kvm. Fastigheten har eget stickspår från stambanan och möjlighet finns för ytterligare byggnation på fastigheten.

Sammantaget finns en stor värdepotential i projektutveckling inom Corems fastighetsbestånd.

Fastighetsvärdering

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september av 128 fastigheter, varav merparten inom industri-, lager- och logistiksegmentet. Per den 30 september 2010 uppgick det samlade verkliga värdet på Corems fastighetsportfölj till 4 821 mkr.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter har under den senaste tolvmånadersperioden externvärderats av olika värderingsinstitut. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Kassaflödesanalys

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Värdeintyg

Värdeintygen på sidorna 29 till 31 har upprättats av Nordier Property Advisors AB (med adress Norrmalmstorg 14, 111 46 Stockholm), NAI Svefa (med adress Drottninggatan 78, 103 66 Stockholm) och DTZ Sweden AB (med adress Kungsbron 2, 111 22 Stockholm). Nordier Property Advisors AB, NAI Svefa och DTZ Sweden AB har inte något väsentligt intresse i Corem och har samtyckt till att värdeintygen har infogats i registreringsdokumentet.

Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inga materiella förändringar har ägt rum efter utfärdandet av värdeintygen.

NORDIER

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Corem Property Group AB har Nordier Property Advisors AB utfört en marknadsvärdering av 106 fastigheter, 102 belägna i Sverige och 4 belägna i Danmark, i enlighet med bilaga 1.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till mellersta och södra Sverige och utgörs huvudsakligen av kommersiella industri-, lager- och logistikfastigheter. Av beståndet är 82 objekt friköpta och 24 objekt är upplåtna med tomträtt.

Värdebedömningen har utförts med så kallade kassaflödesanalyser, 10-åriga. I de fall den kommersiella avtalsstrukturen så erfordrar har kalkylperioden förlängts. Antaganden för de framtida kassaflödena har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Nuvarande utgående hyror
- Nuvarande samt historiskt drift- och underhåll
- Ortens samt närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Marknadshyra för de respektive hyresobjekten
- Långsiktigt drift- och underhåll
- Investeringsbehov

Okulära besiktningar av fastigheterna sker enligt gängse praxis och tillsammans med representanter från uppdragsgivaren.

Marknadsvärdet av det samlade fastighetsbeståndet baserat på förutsättningarna enligt ovan bedöms vid värdetidpunkten 2009-12-31 uppgå till 4 329 400 000 SEK (Fyra miljarder trehundratjugonio miljoner fyrahundra tusen svenska kronor).

Stockholm, 2010-01-30

Nordier Property Advisors AB

Fredrik Widehov

Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare

Ordernummer: 137957

Värdeintyg

På uppdrag av Kungsleden AB, har NAI Svefa genomfört en marknadsvärdering av 21 stycken fastigheter belägna i Göteborg, Borås, Jönköping, Malmö och Upplands-Bro. Värdetidpunkten är december 2009. Totalt uppgår de värderade fastigheternas area till ca 78 649 kvadratmeter. Fastighetsförteckning, se bilaga 1.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling samt bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Värderingsbedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

- Utgående (2009) och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Gällande hyresdebiteringslista
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna.
- En översiktlig besiktning har gjorts av 12 stycken fastigheter. Resterande fastigheter har inte besiktigats.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (åren 2009 till 2019) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar NAI Svefas tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

På begäran av Corem Property Group får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av NAI Svefa uppgår marknadsvärdet vid värdetidpunkten december 2009, av de 21 stycken fastigheterna (enligt bilaga), till 481 800 000 kronor (fyrahundraåttioen miljoner åttahundratusen kronor).

Stockholm den 27 september 2010

NAI Svefa AB

Jan Tärnell
Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

Värdeintyg

På uppdrag av Kungsleden har DTZ Sweden AB genomfört en marknadsvärdering av Norrköping Slakthuset 14 vid värdetidpunkten Januari 2010. Corem Property Group AB har efterfrågat ett värdeintyg på fastigheten då de förvärvat denna. Objektet innehas med äganderätt. Totalt uppgår den värderade fastighetens uthyrningsbara area till 2 805 kvadratmeter.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling samt bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Värderingsbedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden femton år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintlig gällande hyresdebiteringslista
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för specifik fastighet samt jämförelse med likartade fastigheter.
- Besiktning har gjorts i Oktober 2008.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2010-01-01 till 2024-12-31) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar DTZ Swedens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjort av DTZ Sweden AB uppgår marknadsvärdet av Norrköping Slakthuset 14 till 13 700 000 kronor (trettonmiljonersjuhundratusen kronor) vid värdetidpunkten januari 2010.

Stockholm den 4 oktober 2010-10-04

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
AUTHORISED REAL ESTATE VALUER
ASPECT

Sören Arfwidsson
Auktoriserad fastighetsvärderare av Aspect, MRICS

DTZ Sweden AB

Kungsbron 2, SE-111 22 STOCKHOLM, Sweden
Tel: +46 (0)8 671 34 00
Fax: +46 (0)8 671 34 05
www.dtz.com/se

Finansiell översikt

Nedanstående finansiella information i sammandrag är hämtad ur Corems årsredovisningar för räkenskapsåren 2007, 2008 och 2009 samt ur Corems delårsrapporter för perioderna 1 januari till 30 september 2009 och 1 januari till 30 september 2010.

Corem i dess nuvarande form bildades genom att det noterade bolaget Biolight International AB (publ) förvärvade aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler Holding AB genom en apportemission den 30 oktober 2007. Biolight International AB (publ) namnändrades därefter till Corem Property Group AB (publ). Detta innebär att samtliga intäkter och kostnader avseende Corems fastighetsverksamhet för räkenskapsåret 2007 hänför sig till perioden 1 november till 31 december 2007.

Fullständig historisk finansiell information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet Kommentarer till den finansiella översikten samt tillsammans med koncernräkenskaperna med tillhörande noter och revisionsberättelser. Koncernräkenskaperna är upprättade i enlighet med IFRS och tolkningar av dessa, IFRIC. Årsredovisningar för åren 2007, 2008 och 2009 är granskade av Bolagets revisorer. Bolagets revisorer har inte lämnat några anmärkningar på de angivna årsredovisningarna. Delårsrapporterna för perioderna 1 januari till 30 september 2009 och 1 januari till 30 september 2010 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	2010 9 mån jan–sep	2009 9 mån jan–sep	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec	2007 2 mån nov–dec
Hyresintäkter	343	334	444	391	54
Fastighetskostnader	–106	–81	–112	–117	–22
Driftsöverskott	**237**	**253**	**332**	**274**	**32**
Central administration	–17	–15	–22	–20	–3
Övriga rörelseintäkter	23	19	19	–	–
Övriga rörelsekostnader	–	–6	–8	–3	–6
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	–109	–110	–143	–116	–15
Förvaltningsresultat	**134**	**141**	**178**	**135**	**7**
Andra vinster/förluster – netto	176	79	92	53	–
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	4	4	1	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	25	–32	–61	–313	125
Orealiserade värdeförändringar derivat	–99	29	33	–186	–
Resultat före skatt	**236**	**221**	**246**	**–310**	**133**
Skatter	10	–16	–20	58	107
Periodens resultat	**246**	**205**	**226**	**–252**	**240**
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferens	–18	–4	–7	16	–
Periodens totalresultat	**228**	**201**	**219**	**–236**	–

SAMMANDRAG AV KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER

Mkr	2010 9 mån jan–sep	2009 9 mån jan–sep	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec	2007 2 mån nov-dec
Kassaflödesposter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	120	137	180	117	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82	97	99	–86	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–500	–195	–202	–1 168	–2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	409	228	203	1 065	2 148
Periodens kassaflöde	**–8**	**130**	**100**	**–189**	**200**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	4 821	4 350	4 332	4 140	3 168
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	1	1	1	3
Uppskjuten skattefordran	198	187	183	193	130
Övriga långfristiga fordringar	4	4	4	4	–
Summa anläggningstillgångar	**5 026**	**4 542**	**4 520**	**4 338**	**3 301**
Omsättningstillgångar					
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	691	427	489	318	–
Övriga omsättningstillgångar	12	12	22	25	113
Likvida medel	103	141	111	11	200
Summa omsättningstillgångar	**806**	**580**	**622**	**354**	**313**
Summa tillgångar	**5 832**	**5 122**	**5 142**	**4 692**	**3 614**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 636	1 500	1 518	1 167	1 325
Derivat	252	157	153	186	–
Räntebärande skulder	3 776	3 339	3 328	3 191	2 124
Ej räntebärande skulder	168	126	143	148	165
Summa eget kapital och skulder	**5 832**	**5 122**	**5 142**	**4 692**	**3 614**

NYCKELTAL

	2010 9 mån jan–sep	2009 9 mån jan–sep	2009 12 mån jan–dec	2008 12 mån jan–dec	2007 2 mån nov-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	128	106	106	100	75
Hyresvärde, mkr	524	485	483	433	328
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 821	4 350	4 332	4 140	3 168
Uthyrbar area, kvm	789 911	708 621	708 621	668 784	520 830
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	94	93
Överskottsgrad, %	69	76	75	70	60
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	21	20	17	–20	18
Avkastning på totalt kapital, %	11	8	7	–4	4
Soliditet, justerad, %	32	33	33	27	37
Belåningsgrad fastigheter, %	78	77	76	77	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,2	1,9	9,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,2	2,4	1,6
Nettoskuldsättning, mkr	2 982	2 771	2 726	2 862	1 923
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	6,44	6,88	7,51	-9,45	9,22
Resultat per preferensaktie, kr	15,0	–	–	–	–
Eget kapital per aktie, kr	48,07	48,47	49,06	42,27	51,01
Utdelning per stamaktie, kr	–	–	1,00	1,00	–
Utdelning per preferensaktie per år, kr	20	–	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	1,15	3,22	3,29	–3,23	2,04
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång	45,00	46,40	45,60	39,70	53,00
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång	252,50	–	–	–	–
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	156	141	140	150	122
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	96	90	88	115	81
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	30 944 720	30 944 720	30 944 720	27 606 306	25 975 871
Genomsnittligt antal stamaktier, st	30 944 720	29 801 293	30 089 499	26 657 445	25 975 871
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	3 094 472	–	–	–	–
Anställda					
Antal anställda vid periodens slut	33	21	25	18	1

DEFINITIONER

ANTAL FASTIGHETER
Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

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

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.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER
Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

EGET KAPITAL PER AKTIE
Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av Bolaget, företrädesrätt till 300 kronor av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 20 kronor.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

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

UTHYRBAR AREA
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella översikten

Nedanstående kommentarer till den finansiella översikten baseras på Corems årsredovisningar för räkenskapsåren 2007, 2008 och 2009 samt Corems delårsrapporter för perioderna 1 januari till 30 september 2009 och 1 januari till 30 september 2010. Nedanstående information ska läsas tillsammans med avsnittet Finansiell översikt.

Det noterade bolaget Biolight International AB (publ) ("Biolight International") träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB ("M2 Industrilokaler") mot likvid i aktier i Biolight International.

Den medicintekniska verksamhet som Biolight International dessförinnan bedrivit, överläts under 2007 till ett helägt dotterbolag, Biolight AB ("Biolight"). Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare aktieägarna i Biolight International. Eventuella kvarvarande risker i Biolight Internationals rörelse till och med den 30 september 2007 har via avtal reglerats så att dessa hänskjuts till Biolight.

Samma extra bolagsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom apportemission. Härigenom erhöll de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på M2 Industrilokaler motsvarande cirka 96 procent av aktierna i Biolight International. Biolight International namnändrades även till Corem Property Group AB (publ).

Kommentarer till perioden 1 januari till 30 september 2010 jämfört med perioden 1 januari till 30 september 2009

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden 1 januari till 30 september, såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 343 mkr (334). Ökningen var främst hänförlig till förvärv minskat med valutakurspåverkan avseende de danska fastigheterna. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 30 september 2010 uppgick till 524 mkr (485). Ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av 22 fastigheter från Kungsleden per den 31 mars 2010.

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till –106 mkr (–81). Driftsöverskottet uppgick till 237 mkr (253), vilket genererade en överskottsgrad om 69 procent (76). Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 134 mkr (141). Under årets första kvartal belastades resultatet kraftigt av högre kostnader för snöröjning och taxebundna kostnader än för ett normalår, vilket resulterade i en överskottsgrad om 56 procent att jämföra med 74 procent under andra och 75 procent under tredje kvartalet då kostnadsnivåerna återgått till vad som är att förvänta för ett normalår.

ANDRA VINSTER/FÖRLUSTER

Under perioden uppgick andra vinster/förluster till 176 mkr (79) och avsåg främst Corems aktieinnehav i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 25 mkr (–32).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

De finansiella intäkterna för perioden uppgick till 9 mkr (0). De finansiella kostnaderna för samma period bestod av räntekostnader och kreditavgifter om -118 mkr (–110).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultaträkningen för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Corems orealiserade värdeförändringar för derivat uppgick under perioden till –99 mkr (29). Per den 30 september 2010 hade Corem swapavtal till ett värde av sammanlagt 2 300 mkr (1 900).

SKATT

Corem redovisar en skatt om 10 mkr (–16) för delårsperioden. Aktuell skatt uppgick till –5 mkr (–4) och uppskjuten skatteintäkt till 15 mkr (–12). Av den uppskjutna skatten avser 28 mkr (–8) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat och noterade aktier, –13 mkr (–28) skatt hänförlig till den löpande fastighetsrörelsen samt 0 mkr (17) avseende tillkommande förvärvade underskottsavdrag.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Corem förvärvade under perioden fastigheter för totalt cirka 460 mkr (255). Under perioden investerade Corem totalt 38 mkr (25) i ny-, till- och ombyggnationer. Investeringarna skedde huvudsakligen för att möta befintliga hyresgästers behov av förändrade och större lokaler. I samband med att Corem genomfört större om- eller nybyggnationer har de befintliga hyresavtalen vid ett flertal tillfällen förlängts.

AVYTTRINGAR

Inga avyttringar har skett under perioden. Under motsvarande period 2009 avyttrades tre fastigheter samt del av en fastighet om totalt 24 mkr.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter hade vid periodens utgång ett verkligt värde om 4 821 mkr (4 332). Per den 30 september 2010 hade Koncernen 198 mkr (183) i uppskjutna skattefordringar hänförbara till Bolagets ackumulerade underskottsavdrag och derivat.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens omsättningstillgångar exklusive likvida medel uppgick vid periodens slut till 703 mkr (511) och bestod bland annat av kundfordringar, avräkningar skatter och avgifter, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Corems aktieinnehav i det noterade Klövern AB och Northern Logistic Property ASA som är noterat på Oslo Börs. Corems likvida medel per den 30 september 2010 uppgick till 103 mkr (111).

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Corems egna kapital uppgick per den 30 september 2010 till 1 636 mkr (1 518). Corem hade vid periodens utgång räntebärande skulder om 3 776 mkr (3 328). De ej räntebärande skulderna vid periodens slut uppgick till 168 mkr (143).

Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 103 mkr (111) uppgick till 3 673 mkr (3 217). Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 september 2010 uppgick till 3,6 år (4,6). Tillgängliga outnyttjade checkkrediter uppgick per den 30 september 2010 till 170 mkr (105).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde för den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick under perioden 1 januari till 30 september 2010 till 120 mkr (180). Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till –38 mkr (-81), vilket genererade ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 82 mkr (99).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -500 mkr (-202), där förvärv av fastigheter påverkade investeringsverksamheten med –460 mkr (–221). Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 498 mkr (273).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 409 mkr (203), varav 492 mkr (197) var hänförliga till upptagande av nya lån.

Corems kassaflöde för perioden 1 januari till 30 september 2010 uppgick till –8 mkr (100).

Kommentarer till perioden 1 januari till 31 december 2009 jämfört med 1 januari till 31 december 2008

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 444 mkr (391). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (94). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2009 uppgick till 483 mkr (433).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Corems fastighetskostnader för perioden uppgick till –112 mkr (–117). I detta belopp ingick direkta fastighetskostnader såsom el, fjärrkyla, värme, reparation och underhåll, köpta tjänster för förvaltning, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Ovan genererade en överskottsgrad om 75 procent (70). Detta gav ett driftsöverskott om 332 mkr (274). Årets förvaltningsresultat uppgick till 178 mkr (135).

ANDRA VINSTER/FÖRLUSTER

Under 2009 förvärvade Corem 2 711 559 aktier, motsvarande 2,02 procent, i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ). Under föregående år förvärvades 17 458 494 aktier varefter innehavet per den 31 december 2009 uppgick till 20 170 053 aktier, motsvarande 12,5 procent (10,48). Därutöver förvärvades i december 201 684 aktier i det noterade fastighetsbolaget AB Sagax (publ) samt 392 400 aktier i Northern Logistic Property ASA som är noterat på Oslo Börs. Under perioden uppgick andra vinster/förluster till 92 mkr (53).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till –61 mkr (–313). Framför allt berodde värdenedgången på höjda avkastningskrav. Nedskrivningen av värdet under 2009 motsvarar en värdenedgång om cirka 1,5 procent på det totala fastighetsbeståndet inklusive under året genomförda förvärv.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Corems finansiella intäkter för verksamhetsåret 2009 uppgick till 5 mkr (38) och bestod av ränteintäkter om 1 mkr (10) samt övriga finansiella intäkter om 4 mkr (28). Motsvarande periods finansiella kostnader består av räntekostnader om –148 mkr (–154).

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultaträkningen för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. De under året förändrade långa marknadsräntorna och tidsfaktorn har påverkat årets resultat med 33 mkr (–186). Per den 31 december 2009 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till –153 mkr (–186). Vid årsskiftet hade Corem swapavtal av ett värde på sammanlagt 1 900 mkr (1 900).

SKATT

Koncernens skatt uppgick under 2009 till –20 mkr (58), varav –6 mkr (–5) utgjorde aktuell skatt och –14 mkr (63) uppskjuten skatt.

Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 26,3 respektive 28 procent är främst att en stor del av resultatet utgörs av orealiserade värdeförändringar.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den 19 mars 2009 förvärvade Corem åtta fastigheter om totalt 33 608 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 213 mkr. Förvärvet finansierades dels med lån och dels med en till säljaren, Nordum Fastighetsfond 1, riktad apportemission om 66 mkr.

Corem förvärvade den 8 april 2009 en fullt uthyrd lager- och logistikfastighet i Malmö om totalt 9 320 kvm. Förvärvspriset uppgick till 42 mkr och säljaren var Skanska. Fastigheten, som är belägen i Norra hamnen i Malmö, utgör Kjell & Companys nordiska distributionscentral.

Den 22 december 2009 tecknade Corem avtal med Kungsleden AB (publ) om förvärv av 22 fastigheter (med en total uthyrningsbar area om 81 000 kvm) till ett förvärvspris om 460 mkr. Tillträdesdag var den 31 mars 2010. Dessa fastigheter ingår därmed inte i redovisat bestånd per den 31 december 2009.

Under 2009 investerades totalt 32 mkr (63) i ny-, till- och ombyggnationer.

AVYTTRINGAR

Den 1 mars 2009 avyttrades fastigheterna Realisten 1 och 2 samt del av fastigheten Vipemöllan 38 i Lund om totalt 1 050 kvm. Försäljningspriset uppgick till 9 mkr.

Den 29 juni 2009 avyttrades fastigheten Våglängden 2 i Huddinge om totalt 2 041 kvm uthyrbar area. Försäljningspriset uppgick till 15 mkr.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter hade vid periodens utgång ett verkligt värde om 4 332 mkr (4 140). Per den 31 december 2009 hade Koncernen 183 mkr (193) i uppskjutna skattefordringar, varav 148 mkr (154) var hänförbara till Bolagets ackumulerade underskottsavdrag.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens omsättningstillgångar exklusive likvida medel uppgick vid periodens slut till 511 mkr (343) och bestod av kundfordringar om 9 mkr (2), övriga kortfristiga fordringar om 9 mkr (17), förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 4 mkr (6) samt Corems aktieinnehav i det noterade Klövern AB (publ). Under 2009 har aktieportföljen utökats med innehav i NLP och Sagax och värderades per den 31 december 2009 till 489 mkr (318). Corems likvida medel per den 31 december 2009 uppgick till 111 mkr (11).

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Corems egna kapital uppgick per den 31 december 2009 till 1 518 mkr (1 167). Corem hade vid utgången av 2009 räntebärande skulder om 3 328 mkr (3 191). De ej räntebärande skulderna vid periodens slut bestod av leverantörsskulder om 14 mkr (29), skatteskulder om 15 mkr (13), övriga skulder om 25 mkr (22), upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 88 mkr (84) samt övriga långfristiga skulder om 1 mkr (–).

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 111 mkr (11) uppgick till 3 217 mkr (3 180). Bolagets totala kreditram om 3 433 mkr (3 191) löper med kredittider om 1 till 29 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 4,6 år (5,2). Under året ingick Corem nya eller omförhandlade låneavtal om 1 032 mkr (3 191).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet för den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick under verksamhetsåret 2009 till 180 mkr (117). Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till –81 mkr (–203), vilket genererade ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 99 mkr (–86).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –202 mkr (–1 168), där förvärv av fastigheter påverkade investeringsverksamheten med –221 mkr (–1 169). Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 287 mkr (1 247) varav 66 mkr (78) har finansierats genom en apportemission, varför endast 221 mkr (1 169) har haft en direkt påverkan på likvida medel.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 203 mkr (1 065), varav 197 mkr (1 068) var hänförliga till upptagande av nya lån.

Corems kassaflöde för verksamhetsåret 2009 uppgick till 100 mkr (–189).

Kommentarer till perioden 1 januari till 31 december 2008 jämfört med 1 november till 31 december 2007

Corem i dess nuvarande form bildades genom att det noterade bolaget Biolight International förvärvade aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom en apportemission den 30 oktober 2007. Detta innebär att samtliga intäkter och kostnader avseende Corems fastighetsverksamhet för räkenskapsåret 2007 hänför sig till perioden 1 november till 31 december 2007.

HYRESINTÄKTER

Corems hyresintäkter för verksamhetsåret 2008 uppgick till 391 mkr (54). Ökningen förklaras i huvudsak av att hyresintäkterna under 2007 endast avsåg perioden november till december 2007 samt att Corem genomförde betydande fastighetsförvärv under 2008. Driftnettot uppgick till 274 mkr (32). Ökningen förklaras främst av ovan nämnda anledningar.

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Corems fastighetskostnader för perioden uppgick till –117 mkr (–22). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader såsom el, fjärrkyla, värme, reparation och underhåll, köpta tjänster för förvaltning, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Ökningen i förhållande till föregående år förklaras i huvudsak av att 2007 endast avsåg perioden november till december 2007 samt att Corem genomförde betydande fastighetsförvärv under 2008. Ovan genererade en överskottsgrad om 70 procent (59). Detta gav ett driftsöverskott om 274 mkr (32). Årets förvaltningsresultat uppgick till 135 mkr (7).

ANDRA VINSTER/FÖRLUSTER

Under verksamhetsåret 2008 förvärvade Corem 17 458 494 aktier, motsvarande 10,48 procent, i det noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ). Under perioden uppgick andra vinster/förluster till 53 mkr (–).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under 2008 till –313 mkr (125). Den främsta anledningen till denna värdenedgång har sin grund i höjda avkastningskrav under året. Nedskrivningen av värdet under året motsvarar en värdenedgång om cirka 7 procent.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Corems finansiella intäkter för verksamhetsåret 2008 uppgick till 38 mkr (1) och bestod av ränteintäkter om 10 mkr (0) samt övriga finansiella intäkter om 28 mkr (1). Motsvarande periods finansiella kostnader bestod av räntekostnader om –154 mkr (–16). Den stora skillnaden i storleken på räntekostnader mot föregående verksamhetsår har sin grund i att 2007 endast avsåg perioden november till december 2007 samt att Corem har genomfört ett betydande antal fastighetsförvärv under 2008. Ytterligare en förklaringsvariabel återfinns i den ränteuppgång som ägde rum under 2008 med en för Corem ökad finansieringskostnad som följd.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultaträkningen för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Corems orealiserade värdeförändringar för derivat under 2008 uppgick till –186 mkr (–). Under 2007 hade Corem inte tagit några positioner i räntederivat utan de räntebärande skulderna hade en räntebindningstid som understeg ett år per den 31 december 2007 och var huvudsakligen baserad på STIBOR 90 dagar.

SKATT

Koncernens skatt uppgick under 2008 till 58 mkr (107), varav –5 mkr (2) utgjorde aktuell skatt och 63 mkr (105) uppskjuten skatt. Anledningen till att den genomsnittliga skattesatsen avviker från 28 procent är främst att en stor del av resultatet utgörs av orealiserade värdeförändringar.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Corem förvärvade under 2008 fastigheter för totalt cirka 1 189 mkr (3 034). Under året investerade Corem totalt 63 mkr (9) i ny-, till- och ombyggnationer. Investeringarna skedde huvudsakligen för att möta befintliga hyresgästers behov av förändrade och större lokaler. I samband med att Corem har genomfört större om- eller nybyggnationer har de befintliga hyresavtalen vid ett flertal tillfällen förlängts.

AVYTTRINGAR

Under verksamhetsåret 2008 avyttrade Corem fastigheten Backa 27:33 i Göteborg. Fastigheten bestod av 416 kvm uthyrbar area och avyttrades till ett försäljningspris om 3,2 mkr, vilket genererade en realiserad värdeförändring om 1 mkr.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter hade vid periodens utgång ett verkligt värde om 4 140 mkr (3 168). Per den 31 december 2008 hade Koncernen 193 mkr (130) i uppskjutna skattefordringar, varav 154 mkr (117) var hänförbara till Bolagets ackumulerade underskottsavdrag.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens omsättningstillgångar exklusive likvida medel uppgick vid periodens slut till 343 mkr (113) och bestod av kundfordringar om 2 mkr (6), avräkning skatter och avgifter om 1 mkr (6), övriga kortfristiga fordringar om 16 mkr (0), förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter om 6 mkr (5) samt Corems aktieinnehav i det noterade Klövern AB (publ) motsvarande ett verkligt värde om 318 mkr (–). Corems likvida medel per den 31 december 2008 uppgick till 11 mkr (200).

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Corems egna kapital uppgick per den 31 december 2008 till 1 167 mkr (1 325). Corem hade vid utgången av 2008 räntebärande skulder om 3 191 mkr (2 124). De ej räntebärande skulderna vid periodens slut bestod av leverantörsskulder om 29 mkr (26), skatteskulder om 13 mkr (12), övriga skulder om 22 mkr (57) samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter om 84 mkr (70).

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i bank samt genom säljarreverser. Den 31 december 2008 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 191 mkr (2 124). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 11 mkr (200) uppgick till 3 180 mkr (1 924). Bolagets totala kreditram om 3 191 mkr löpte med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 5,2 år (0,8). Under året ingick Corem nya låneavtal om 3 191 mkr (2 124).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet för den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick under verksamhetsåret 2008 till 117 mkr (12). Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till –203 mkr (41), vilket genererade ett kassaflöde från den löpande verksamheten om –86 mkr (53). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 168 mkr (–2 000), där förvärv av fastigheter påverkade investeringsverksamheten med –1 169 mkr (–1 998). Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 1 247 mkr (3 043) varav 78 mkr (1 045) finansierades genom en apportemission, varför endast 1 169 mkr (1 998) hade en direkt påverkan på likvida medel. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 065 mkr (2 148), varav 1 065 mkr (2 124) var hänförliga till upptagande av nya lån. Corems kassaflöde för verksamhetsåret 2008 uppgick till –189 mkr (200).

Tendenser på fastighetsmarknaden

Under 2010 har transaktionsvolymen avseende lager- och logistikfastigheter ökat, vilket främst beror på att det har varit lättare att överta befintlig bankfinansiering, men även på att fastighetsinvesterarna har blivit mer optimistiska i sin syn på framtiden.

Hemfosa har varit den mest aktiva köparen under 2010 med tre större förvärv. I början av året förvärvades en distributionscentral om cirka 21 500 kvm i Växjö av Goodman för cirka 140 mkr. Det andra förvärvet av Hemfosa utgjorde tre lager- och logistikfastigheter i Skåne om totalt cirka 90 000 kvm. Säljare var DSV, till ett pris om cirka 500 mkr. Det tredje förvärvet gjordes tillsammans med Sagax när man förvärvade företaget DK Properties för cirka 3 000 mkr. Huvuddelen av DK Properties fastigheter utgörs av industri- och lagerfastigheter. Sagax har även förvärvat en nybyggnation av NCC för en köpeskilling om cirka 80 mkr. Övrigt nämnbart är Corem Property Groups förvärv av totalt 27 fastigheter för cirka 584 mkr under 2010.

Under 2010 har investerarnas avkastningskrav på nya logistikfastigheter sjunkit till cirka 7–7,25 procent. Anledningen är att fler och fler investerare anser det mer attraktivt med nybyggda logistikfastigheter som i regel är tecknade på 10-åriga hyresavtal. Tillgången på dessa objekt är samtidigt begränsad. Konsekvensen av det minskade avkastningskravet är lägre hyror. En byggnadsentreprenör kan med samma projektvinst erbjuda lägre hyra till sin hyresgäst om avkastningskravet samtidigt blir lägre. Detta har medfört att marknadshyrorna under 2010 har sjunkit till cirka 500 kr/kvm vid god marktillgång. För anläggningar större än 50 000 kvm är dock marknadshyran runt 400 kr/kvm. Efter september 2008 minskade efterfrågan kraftigt, det kan dock konstateras att efterfrågan inte uteblev, beslut på att bygga nya anläggningar sköts istället på framtiden.

Efterfrågan från hyresgäster har varit högre under 2010 än för 2009. Flera större uthyrningar har skett och i dessa fall har det varit med villkor som inte en nybyggd logistikfastighet kan erbjuda.

Pågående och planerade investeringar

Den planerade investeringsvolymen uppgår till 68 mkr för 2010, varav 38 mkr har investerats per den 30 september 2010. Planerade investeringar avser främst hyresgästanpassningar, energisparåtgärder och åtgärder som höjer värdet i befintligt bestånd. Dessa investeringar förväntas finansieras via eget kapital och bankfinansiering.

Corem tecknade den 30 september 2010 avtal med Bilia AB (publ) om förvärv av en fastighet till ett förvärvspris om 117 mkr. Förvärvet kommer att finansieras via eget kapital och bankfinansiering. Beräknat tillträde är den 3 januari 2011.

Utöver ovanstående finns det för närvarande inga väsentliga pågående investeringar eller åtaganden av väsentligt slag beträffade framtida investeringar.

Finansiell ställning

Corem känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Corems verksamhet.

Dagskiftet 2, Stockholm

Veddesta 2:79, Järfälla

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell redovisas de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Corem, baserat på Bolagets fastighetsbestånd per den 30 september 2010.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hyresintäkter	+/–1 procent	+/– 4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1 procentenhet	+/– 5,2
Fastighetskostnader	+/–1 procent	–/+ 1,3
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/–1 procentenhet	–/+ 8,7
Värdeförändring fastigheter	+/–1 procent	+/– 48,2

Väsentliga händelser efter den 30 september 2010

Den 30 september 2010 tecknade Corem avtal om att förvärva fem fastigheter om cirka 14 400 kvm uthyrningsbar area. Förvärvspriset uppgick till 124 mkr. Fyra av fastigheterna är belägna i Stockholm och en fastighet i Karlstad. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, handels- och logistikfastigheter. En del av köpeskillingen erlades i form av Coremaktier. Corem tillträdde fastigheterna den 6 oktober 2010. Fastigheterna förvärvades i bolagsform.

Den 30 september 2010 tecknade Corem avtal om att förvärva en fastighet om totalt cirka 15 000 kvm uthyrningsbar area. Förvärvspriset uppgick till 117 mkr. Beräknat tillträde är den 3 januari 2011. Säljare och tillika hyresgäst är Bilia AB (publ). Fastigheten är belägen i Mölndal och utgörs huvudsakligen av handels- och lagerytor. Fastigheten förvärvas i bolagsform.

Corem offentliggjorde den 15 oktober 2010 att styrelsen fattat beslut, villkorat av efterföljande godkännande från bolagsstämma, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Styrelsens beslut godkändes vid en extra bolagsstämma den 1 november 2010. Teckningskursen har fastställts till 36 kronor per stamaktie och vid full teckning kommer Corem att tillföras 227 mkr före emissionskostnader.

Corem avyttrade efter den 30 september 2010 samtliga innehavda aktier i Northern Logistic Property ASA.

Den 22 oktober 2010 förvärvade Corem ytterligare 9 974 143 aktier i Klövern AB (publ). Efter förvärvet ägde Corem totalt 29 985 600 aktier i Klövern, motsvarande 18,0 procent.

Bolaget bekräftar att det inte har inträffat några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden efter offentliggörandet den 22 oktober 2010 av delårsrapporten per den 30 september 2010.

Intjäningsförmåga

Löpande redovisning av aktuell intjäningsförmåga
Corem har löpande redovisat sin aktuella intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer i syfte att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av Corems aktuella intjäningsförmåga.

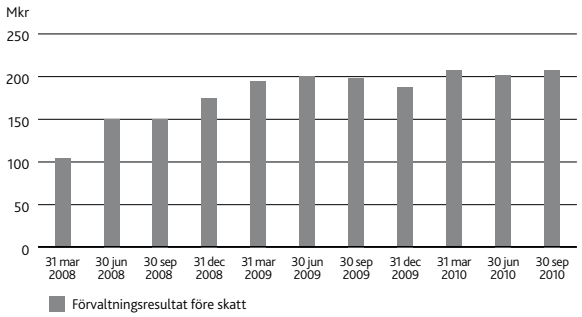
I nedanstående sammanställning beräknas fastighetskostnaderna och de centrala administrationskostnaderna för ett normalår. Räntekostnaderna har beräknats utifrån befintlig lånestruktur med hänsyn tagen till aktuellt ränteläge på de lån som löper med rörlig ränta.

Då Corem har stora möjligheter att nyttja skattemässiga värdeminskningsavdrag 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 dotterföretag.

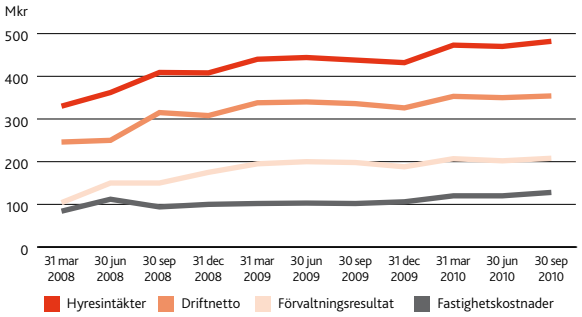
Intjäningsförmågan ger en ögonblicksbild av tillståndet och ska inte jämföras med en prognos. Den innefattar inte heller någon bedömning av den framtida utvecklingen för hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. Corems resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter.

I samband med beräkningen av intjäningsförmågan har ingen hänsyn tagits till effekter av det obligationslån om 200 mkr som Corem ingick avtal om per den 2 juli 2010. Dessa pengar har per den 22 oktober 2010 ännu inte investerats i fastighetsförvärv. Obligationslånet löper med en ränta om 6,75 procent.

UTVECKLING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGA



UTVECKLING AV INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ ÅRSBASIS PER RESPEKTIVE DATUM

Mkr	2010 30 sep	2010 30 jun	2010 31 mar	2009 31 dec	2009 30 sep	2009 30 jun	2009 31 mar	2008 31 dec	2008 30 sep	2008 30 jun	2008 31 mar	2007 31 dec
Hyresvärde	536	524	527	483	485	487	488	433	434	387	355	317
Vakans	–54	–54	–55	–51	–47	–43	–48	–25	–25	–25	–25	–10
Hyresintäkter	**482**	**470**	**472**	**432**	**438**	**444**	**440**	**408**	**409**	**362**	**330**	**307**
Fastighetskostnader	–128	–120	–120	–106	–102	–103	–102	–100	–94	–112	–84	–74
Driftnetto	**354**	**350**	**352**	**326**	**336**	**341**	**338**	**308**	**315**	**250**	**246**	**233**
Central administration	–24	–24	–24	–24	–21	–21	–20	–20	–18	–18	–18	–15
Övriga rörelseintäkter[1]	25	22	22	23	19	19	19	19	–	–	–	–
Finansnetto	–147	–146	–144	–137	–136	–139	–142	–132	–147	–82	–124	–108
Förvaltningsresultat	**208**	**202**	**206**	**188**	**198**	**200**	**195**	**175**	**150**	**150**	**104**	**110**
Skatt[2]	–7	–6	–6	–3	–5	–5	–5	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	**201**	**196**	**200**	**185**	**193**	**195**	**190**	**175**	**150**	**150**	**104**	**110**
Resultat per stamaktie, kronor	**4,36**[3]	**4,39**[4]	**4,53**[4]	**5,98**[5]	**6,24**[5]	**6,30**[5]	**6,55**[5]	**6,34**[5]	**5,43**[5]	**5,77**[5]	**3,99**[5]	**4,23**[5]

1) Utdelning på aktier i Klövern AB (publ) baserat på föregående års utdelning
2) Beräknad aktuell skatt.
3) Beräknat på utestående stamaktier per den 22 oktober 2010 med hänsyn tagen till preferensaktieägarnas utdelning.
4) Beräknat på utestående stamaktier vid periodens utgång med hänsyn tagen till preferensaktieägarnas utdelning.
5) Beräknat på utestående stamaktier vid periodens utgång.

Finansiering

Corems finansieringsverksamhet styrs av den finanspolicy som Bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med Bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansieringsverksamheten ska bedrivas.

Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av vald finansiell risknivå dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja Bolaget marknadsmässig finansiering. Corems mål för kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent i kombination med att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till 1,5 ggr. Vidare ska räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning uppgå till minst 1,5 år och räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år. De räntebärande skulderna ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2010 till 1 636 mkr, de räntebärande skulderna till 3 776 mkr, derivat till 252 mkr och de icke räntebärande skulderna till 168 mkr. Corem har ett kreditlöfte med ett totalt kreditutrymme om 3 952 mkr, varav 3 782 mkr utnyttjats per den 30 september 2010.

Corem hade för perioden 1 januari till 30 september 2010 en räntetäckningsgrad om 2,1 ggr och soliditeten uppgick per den 30 september 2010 till 32 procent. Räntetäckningsgraden anger storleken på risk och motståndskraften för förändringar i räntenettot. Soliditeten anger andel eget kapital i relation till totalt kapital.

Räntebärande skulder

Corems upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i kreditinstitut, obligationslån samt genom säljarreverser.

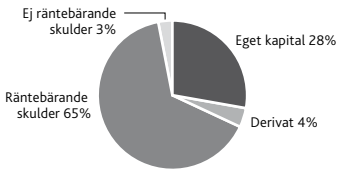
Den 30 september 2010 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 776 mkr. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 103 mkr uppgick till 3 673 mkr. Bolagets totala kreditram om 3 952 mkr löper med kredittider om 1 till 28 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick per den 30 september 2010 till 3,6 år.

Ränteförfallostruktur

Corem hade per den 30 september 2010 räntesäkrat 67 procent av de räntebärande skulderna på mellan 3 och 12 år varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 5,7 år. Den genomsnittliga räntan per den 30 september 2010 var 4,26 procent.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Detta medför att Bolagets genomsnittliga ränta normalt kommer att vara högre än marknadsräntan för motsvarande ränteportfölj i ett sjunkande ränteläge och lägre än marknadsräntan i ett stigande ränteläge. Corem har valt att använda olika former av derivat, vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning.

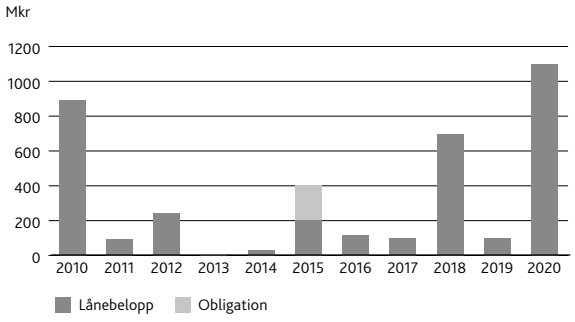
KAPITALSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2010



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2010	892	2,63	23	28	1
2011	94	4,38	2	666	17
2012	242	3,45	6	1 106	29
2013	4	5,35	0	1 541	41
2014	30	5,27	1	30	1
2015	405	5,25	11	205	5
2016	115	3,65	3	15	1
2017	100	3,49	3	–	–
2018	700	5,31	19	–	–
2019	100	5,15	3	–	–
2020 –	1 100	4,75	29	191	5
Totalt	**3 782**	**4,26**	**100**	**3 782**	**100**

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR



Rådmannen 3, Katrineholm.

Derivat

I enlighet med redovisningsreglerna 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. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. För att begränsa ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder Corem olika former av räntederivat, vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning, framför att uppta lån med fast ränta. Corem byter i sina swapavtal rörlig ränta mot fast ränta. Per den 30 september 2010 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till –252 mkr.

Pantsättning

Summan uttagna pantbrev i Corems fastighetsbestånd per den 30 september 2010 uppgick till 2 632 mkr.

Riskhantering

Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Corems finansiella verksamhet fokuserar på att det befintliga riskmandat man har erhållit används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens finansiella risknivå efter utvecklingen av Corems rörelserisk. I kreditavtalen med vissa banker finns det fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal så kallade covenants. Corems egna finansiella mål stämmer väl överens med Bolagets bankers krav.

Kreditgivare

Corems finansieringskälla är penningmarknaden och Bolaget arbetar framför allt med långa kreditfaciliteter. Corems låneportfölj är fördelad på fem kreditinstitut; Swedbank, SBAB, Handelsbanken, Realkredit i Danmark och Ålandsbanken. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i dotterbolag, garanti om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal, pantbrev i fastigheterna samt pant i noterade fastighetsaktier. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Fastighetsinteckningar om 2 632 mkr har lämnats per den 30 september 2010.

Bolaget för en löpande dialog med finansieringsinstitut på finansmarknaden för att säkerställa att Corem över tiden har en ändamålsenlig och kostnadseffektiv finansiering.

Finanspolicy

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som Bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med Bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från Koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning.

Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av Koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn för att förbättra och anpassa den efter Corems nuvarande situation. I finanspolicyn anges limiter för hur hantering av finansiella risker ska ske.

Målen i Corems finanspolicy samt hur Corem presterat i förhållande till dem framgår av nedanstående tabell.

Finansiella mål

	Mål	Måluppfyllnad verksamhetsåret 2008	Måluppfyllnad verksamhetsåret 2009	Måluppfyllnad Q1-Q3 2010
Avkastning på eget kapital	Corem ska över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procent. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.	Avkastning på eget kapital uppgick till –20 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 17 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till 21 procent.
Soliditet	Corems soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 27 procent.	Soliditeten uppgick till 33 procent.	Soliditeten uppgick till 32 procent.
Räntetäckningsgrad	Corems räntetäckningsgrad ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger.
Kreditbindning	Corems räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,2 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 4,6 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 3,6 år.
Räntebindning	Corems räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning uppgick till 4,7 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning uppgick till 5,4 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning uppgick till 5,7 år.
Räntebunden andel	Corems räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.	Räntebärande skulder har till 62 procent räntesäkrats på mellan 3 och 12 år.	Räntebärande skulder har till 66 procent räntesäkrats på mellan 3 och 12 år.	Räntebärande skulder har till 67 procent räntesäkrats på mellan 3 och 12 år.
Valutasäkring	Externfinansieringen av Corems fastigheter ska ske i lokal valuta.	100 procent.	100 procent.	100 procent.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Corem har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Antalet stamaktier uppgår till 31 649 278 och antalet preferensaktier uppgår till 3 193 208. Kvotvärde för stamaktierna är 7,50 kronor och kvotvärde för preferensaktierna är 7,50 kronor. Varje innehavd stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till 1/10 röst. Av det totala antalet aktier i Corem har Bolaget 154 200 återköpta stamaktier och 15 420 återköpta preferensaktier. Detta medför att totalt antal utestående aktier uppgår till 31 495 078 stamaktier och 3 177 788 preferensaktier.

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med aktiebolagslagen, ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

Enligt Corems bolagsordning, antagen vid extra bolagsstämma den 23 februari 2010, ska aktiekapitalet lägst utgöra 187 500 000 kr och högst 750 000 000 kr. Detta innebär att Corem ska ha lägst 25 000 000 aktier och högst 100 000 000 aktier.

Corem är anslutet till Euroclear Swedens kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Corem bytte marknadsplats från NGM till NASDAQ OMX Stockholm den 24 juni 2009.

Aktiekapitalets utveckling

På Bolagets extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 beslutades om ökning av Bolagets aktiekapital genom en apportemission. Teckningsberättigade i apportemissionen var aktieägarna i M2 Industrilokaler Holding AB samt ett antal utvalda investerare med reversfordringar på samma bolag, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 1 250 317 173 aktier i Bolaget. Emissionskursen uppgick till 83,57 öre per tecknad aktie. Betalning för de tecknade aktierna erlades genom apport av (i) samtliga aktier i M2 Industrilokaler Holding AB; och (ii) aktieägarnas samt de utvalda investerarnas fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB.

På den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om ökning av Bolagets aktiekapital genom en nyemission mot kontant betalning av högst 60 000 000 aktier. Teckningsberättigade i nyemissionen var, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ett antal utvalda investerare, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 29 330 000 aktier i Bolaget. Emissionskursen uppgick till 83,57 öre per tecknad aktie.

På den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om ökning av Bolagets aktiekapital genom en kvittningsemission om 9 573 183 nya aktier. Teckningsberättigad i kvittningsemissionen var Biolight AB. Betalning ägde rum genom kvittning mot en revers om 8 000 309 kr som Biolight AB innehade mot Bolaget. Teckning verkställdes först efter avskiljandet av Biolight AB, då det inte längre var ett dotterbolag till Bolaget.

På den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om sammanläggning av Bolagets aktier, så kallad omvänd split, i förhållandet 50:1, innebärande att 50 aktier sammanlades till en aktie, varpå aktiernas kvotvärde ändrades från 0,15 till 7,50 kr per aktie. Sammanläggningen ägde rum den 20 december 2007. Detta föranledde även att bolagsordningens bestämmelse om antal aktier ändrades. För att antalet aktier i Bolaget skulle bli jämnt delbart med 50, vilket är en förutsättning för att kunna uppnå ett kvotvärde om 7,50 kr per aktie, beslutade årsstämman om emission av högst 49 nya aktier.

Aktiekapitalet i Bolaget uppgick efter apportemissionen, nyemissionen och kvittningsemissionen till 194 819 032,50 kr fördelat på 1 298 793 550 fullt inbetalda aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 15 öre. Efter den omvända spliten var aktiekapitalet fördelat på 25 975 871 fullt inbetalda aktier, vardera med ett kvotvärde om 7,50 kr.

Den 1 juli 2008 utnyttjade Corems styrelse det bemyndigande man erhöll vid Bolagets årsstämma den 16 maj 2008 att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Corems styrelse beslutade härigenom om ökning av Bolagets

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING TILL OCH MED 3 NOVEMBER 2010

År	Transaktion	Ändring av antalet stamaktier	Ändring av antalet preferensaktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr
2007	Ingående balans vid Koncernens bildande 1 november 2007	–	–	9 573 183	–	9 573 183	–	1 435 978
2007	Apportemission	1 250 317 173	–	1 259 890 356	–	1 259 890 356	187 547 576	188 983 553
2007	Nyemission	29 330 000	–	1 289 220 356	–	1 289 220 356	4 399 500	193 383 053
2007	Kvittningsemission	9 573 183	–	1 298 793 539	–	1 298 793 539	1 435 978	194 819 031
2007	Nyemission	11	–	1 298 793 550	–	1 298 793 550	2	194 819 033
2007	Sammanläggning 50:1	–1 272 817 679	–	25 975 871	–	25 975 871	0	194 819 033
2008	Apportemission	1 630 435	–	27 606 306	–	27 606 306	12 228 264	207 047 295
2009	Apportemission	1 365 214	–	28 971 520	–	28 971 520	10 239 105	217 286 400
2009	Nyemission	2 127 400	–	31 098 920	–	31 098 920	15 955 500	233 241 900
2010	Fondemission	–	3 109 892	31 098 920	3 109 892	34 208 812	23 324 190	256 566 090
2010	Apportemission	550 358	83 316	31 649 278	3 193 208	34 842 486	4 752 555	261 318 645

aktiekapital genom en kvittningsemission om 1 630 435 nya aktier. Teckningsberättigad i kvittningsemissionen var Allba Fastighets AB. Betalning ägde rum genom kvittning mot en revers om 78 mkr som Allba Fastighets AB innehade mot Bolaget.

Den 19 mars 2009 utnyttjade Corems styrelse det bemyndigande man erhöll vid Bolagets extra bolagsstämma den 16 december 2008 att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Corems styrelse beslutade härigenom om ökning av Bolagets aktiekapital genom en riktad nyemission om 1 365 214 nya aktier. Teckningsberättigad i den riktade nyemissionen var Nordum Fastighetsfond 1 AB. Dessa aktier registrerades den 15 april 2009. Efter nyemissionen uppgick antalet aktier till 28 971 520, vilket motsvarade ett aktiekapital om 217 286 400 kr.

Den 2 juli 2009 utnyttjade Corems styrelse det bemyndigande man erhöll vid årsstämman den 28 maj 2009 att genomföra en nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen genomfördes i syfte att underlätta Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt samt för att uppnå erforderlig spridning av ägandet i Bolaget för en börsnotering vid NASDAQ OMX Stockholm. Totalt tecknades 2 127 400 aktier i nyemissionen, motsvarande en ökning av aktiekapitalet med 15 955 500 kr. Efter nyemissionen uppgick antalet aktier till 31 098 920, vilket motsvarar ett aktiekapital om 233 241 900 kr. Genom nyemissionen tillfördes Corem nästan 1 000 nya aktieägare och uppfyllde därmed väl NASDAQ OMX Stockholms spridningskrav.

Den 23 februari 2010 beslutades vid extra bolagsstämma att Bolaget även ska kunna ge ut preferensaktier som med en företrädesrätt gentemot stamaktierna ska erhålla en årlig utdelning om 20 kr att betalas ut med 5 kr per varje kvartals slut. Det fattades även beslut om att genom fondemission emittera 3 109 892 preferensaktier och därmed ökade aktiekapitalet med 23 324 190 kr. Första utdelningstillfälle avseende preferensaktier om 5 kr beslutades vara 31 mars 2010.

Den 30 september 2010 tecknade Corem avtal om att förvärva fem fastigheter om totalt 14 400 kvm uthyrningsbar area. Förvärvspriset uppgick till 124 mkr. En del av köpeskillingen erlades i form av nyemitterade Coremaktier om totalt 550 358 stamaktier och 83 316 preferensaktier. Efter nyemissionen uppgick antalet stamaktier till 31 649 278 och antalet preferensaktier till 3 193 208, vilket motsvarade ett aktiekapital om 261 318 645 kr. Tillträde var den 6 oktober 2010.

Den 15 oktober 2010 offentliggjorde Corem att styrelsen fattat beslut, villkorat av efterföljande godkännande från extra bolagsstämma, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Styrelsens beslut godkändes vid en extra bolagsstämma den 1 november 2010. Teckningskursen har fastställts till 36 kronor per stamaktie och vid full teckning kommer Corem att tillföras 227 mkr före emissionskostnader.

I tabellen på föregående sida redovisas förändringar i aktiekapitalet sedan den 30 oktober 2007 fram till och med 3 november 2010.

Preferensaktier

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får delas ut till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigandes tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till ”Innestående Belopp”. För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent (”Uppräkningsbeloppet”), varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan fem (5) kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

Det är Bolagets bedömning att preferensaktierna är att anse som eget kapital. Avseende risker hänvisas till avsnittet Riskfaktorer på sidan 4.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 30 september 2010 uppgick till 3 012. Corems tio största ägare kontrollerade per detta datum cirka 80 procent av kapitalet samt cirka 83 procent av rösterna i Bolaget. Av Corems aktieägare svarade utländska ägare för cirka 16 procent av rösterna i Bolaget. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem per den 30 september 2010 uppgick till 2 731. Av dessa var 32 personer bosatta utomlands. Antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem vid motsvarande tidpunkt uppgick till 281, varav 62 var utlandsregistrerade bolag.

ÄGARSTRUKTUR[1)]

	Antal ägare
1 – 500	2 621
501 – 1 000	116
1 001 – 5 000	161
5 001 – 25 000	63
25 001 – 50 000	9
50 000 –	42
Totalt	**3 012**

Källa: Euroclear Sweden AB
1) Per den 30 september 2010

AKTIEÄGARKATEGORI[1)]

	Antal ägare
Fysiska personer	2 731
varav boende i Sverige	2 699
Juridiska personer	281
varav boende i Sverige	219
Totalt	**3 012**
varav boende i Sverige	2 918

Källa: Euroclear Sweden AB
1) Per den 30 september 2010

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2010 OCH JUSTERAT FÖR DÄREFTER KÄNDA FÖRÄNDRINGAR

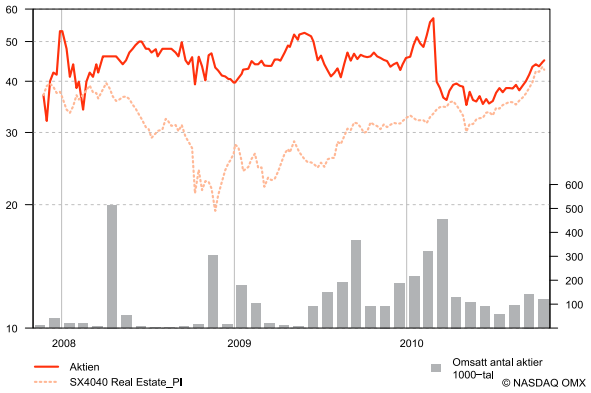
Aktieägare	STAMAKTIER	PREFERENS-AKTIER	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	11 967 228	1 196 721	38,0	38,0
Länsförsäkringar fonder	3 880 950	0	11,2	12,2
Volati Ltd	3 136 602	0	9,0	9,9
Allba Holding AB	1 746 600	174 649	5,5	5,5
Swedbank Robur fonder	1 724 360	73 836	5,2	5,4
Livförsäkrings AB Skandia	868 795	38 879	2,6	2,7
Aktie-ansvar Sverige	700 000	0	2,0	2,2
Gårdarike Invest	665 255	111 512	2,2	2,1
Patrik Tillman via bolag	601 201	60 000	1,9	1,9
Handelsbanken fonder	573 431	0	1,7	1,8
Övriga aktieägare	5 630 656	1 522 191	20,6	18,2
Totalt antal utestående aktier	**31 495 078**	**3 177 788**	**100,0**	**100,0**
Återköpta aktier	154 200	15 420		
Totalt antal aktier	**31 649 278**	**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, Small Cap
Stängningskurs stamaktie, 2010-10-19	45,00 kr
Stängningskurs preferensaktie, 2010-10-19	250,50 kr
Antal stamaktier, 2010-10-19	31 649 278, varav 154 200 återköpta
Antal preferensaktier, 2010-10-19	3 193 208, varav 15 420 återköpta
Börsvärde, 2010-10-19	2 213 mkr

KURSUTVECKLING COREM-STAMAKTIEN
1 januari 2008 till 19 oktober 2010



Anmälningsskyldiga personer

Utöver de personer som ingår i styrelsen för Corem, i Bolagets ledningsgrupp, de auktoriserade revisorerna i Corem, samt ett antal anställda som har en befattning i Bolaget som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lagen om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

Bemyndigande om nyemission

Vid Corems extra bolagsstämma den 1 november 2010 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av stam- och/eller preferensaktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet ska motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2010. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

Nyemissioner med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller för att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv.

Utdelning och övrig information

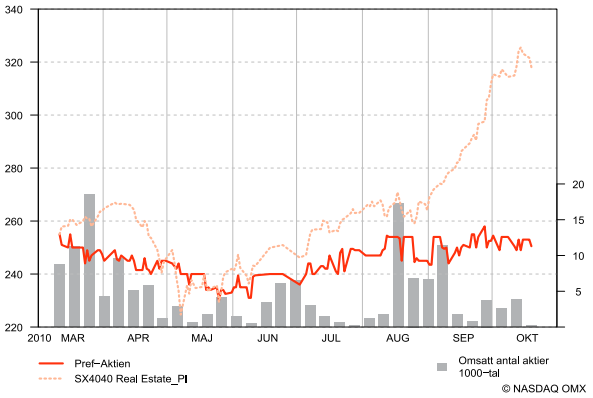
Beslut om vinstutdelning kan fattas vid Corems bolagsstämma. Vid eventuell vinstdelning ombesörjs utbetalningen av Euroclear Sweden. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid av stämman fastställd avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. I det fall att aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Corem avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler avseende preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfarande för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte har sin skatterättsliga hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Aktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som aktieinnehavaren äger.

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

Corems aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller föregående räkenskapsår.

KURSUTVECKLING COREM-PREFERENSAKTIEN
9 mars 2010 till 19 oktober 2010



Ledande befattningshavare och revisorer

Roland Siggesson
Stockholm, född 1952

Diplomerad Fastighetsförvaltare

Förvaltningschef sedan den 1 juni 2008.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
5 200 stamaktier,
520 preferensaktier

Roland har tidigare bland annat varit fastighetschef för M2 Gruppen samt förhandlingsansvarig hos Hyresgästföreningen i Storstockholm. Roland har även mer än 20 års erfarenhet av energibranschen, bland annat som förste avdelningsingenjör på Fortum.

Rutger Arnhult
Stockholm, född 1967

Civilekonom

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan den 30 oktober 2007.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
11 967 228 stamaktier,
1 196 721 preferensaktier,
samtliga via bolag

Rutger har mer än 20 års erfarenhet från fastighets- och finansbranschen, genom egen verksamhet i såväl M2 Gruppen som Locellus samt genom sin tidigare bakgrund som fastighetsanalytiker hos Alfred Berg FK, Öhman J:or FK och Svenska Handelsbanken.

Håkan Engstam
Stockholm, född 1963

Civilingenjör/fastighetsekonom

Transaktionschef sedan den 1 november 2007.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
6 500 stamaktier,
650 preferensaktier

Håkan har tidigare bland annat arbetat på WASA Kapitalförvaltning, varit projektledare hos Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".

Eva Landén
Stockholm, född 1965

Civilekonom

CFO sedan den 1 mars 2008 och vVD sedan den 26 november 2008.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
2 300 stamaktier,
250 preferensaktier

Eva har tidigare bland annat varit ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter samt revisor hos Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Revisionsbyrå.

Jerker Holmgren
Stockholm, född 1960

Civilingenjör

Projektchef sedan den 30 juni 2008. Fastighetschef och vVD sedan den 26 november 2008.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
1 000 stamaktier,
90 preferensaktier

Jerker har tidigare bland annat varit affärsansvarig för projektutveckling hos AP Fastigheter, marknadschef och projektchef hos Peab samt fastighetschef och projektchef hos Skanska Fastigheter.

Revisorer

Mats Fridblom
Stockholm, född 1954
Auktoriserad revisor
Medlem i FAR
Grant Thornton

Jörgen Sandell
Stockholm, född 1957
Auktoriserad revisor
Medlem i FAR
Grant Thornton

1) Ovanstående uppgifter är per den 30 september 2010 och avser eget, närståendes samt närstående bolags innehav.

Styrelse

Patrik Essehorn
Stockholm, född 1967
Advokat
Styrelseledamot sedan den 16 december 2008. Styrelseordförande sedan den 21 april 2010.

Andra uppdrag:
Partner i MAQS Law Firm och styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
0 aktier

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:
Beroende i förhållande till Bolaget men oberoende i förhållande till bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare.

Rutger Arnhult
Stockholm, född 1967
Civilekonom
Styrelseledamot och verkställande direktör sedan den 30 oktober 2007.

Andra uppdrag:
Styrelseordförande och styrelseledamot i M2 Gruppen AB och Vytal Diagnostics AB. Styrelseledamot i Klövern AB och Locellus AB.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
11 967 228 stamaktier,
1 196 721 preferensaktier,
samtliga via bolag.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:
Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till större aktieägare.

Erik Selin
Göteborg, född 1967
Gymnasieekonom
Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Andra uppdrag:
Verkställande direktör och styrelseledamot i Fastighets AB Balder. Styrelseledamot i Catena AB.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
0 stamaktier,
622 064 preferensaktier genom Fastighets AB Balder.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:
Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Jan Sundling
Enköping, född 1947
Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.
Styrelseledamot sedan den 30 oktober 2007.

Andra uppdrag:
Styrelseordförande och styrelseledamot i Infranord AB och Sveriges Tågoperatör Service AB.
Styrelseledamot i Nobina Europe Holding AB, Coop Butiker & Stormarknader AB och Nobina AB (publ).

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
24 000 stamaktier,
2 400 preferensaktier,
samtliga via bolag.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:
Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Christina Tillman
Stockholm, född 1968
Civilekonom
Styrelseledamot sedan den 21 april 2010.

Andra uppdrag:
Verkställande direktör i Odd Molly International AB.

Innehav i Corem Property Group AB[1]:
601 201 stamaktier,
60 000 preferensaktier,
via närståendes bolag.

Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:
Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och i förhållande till Bolagets större aktieägare.

1) Ovanstående uppgifter är per den 30 september 2010 och avser eget, närståendes samt närstående bolags innehav.

Corems styrelse består av fem ordinarie ledamöter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsens adress är Riddargatan 13 C, Box 56085, 102 17 Stockholm, telefon 08-503 853 33. Fyra av styrelsens fem ledamöter äger aktier i Bolaget. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 12 592 429 stamaktier och 1 881 185 preferensaktier per den 30 september 2010, motsvarande cirka 42,5 procent av kapitalet och cirka 40,9 procent av rösterna.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen utses av bolagsstämman.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar för vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

Styrelse

PATRIK ESSEHORN
Utbildning: Jur Kand
Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Extern firmatecknare för MAQS Law Firm
Advokatbyrå AB och MAQS Law Firm Advokatbyrå Holding AB.
Styrelseordförande och styrelseledamot i Corem Property Group AB.
Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.
Styrelsesuppleant i Michael Hylander Advokat AB.
Delägare i MAQS Law Firm Advokatbyrå Holding AB och Patrik Essehorn Advokat AB.

JAN SUNDLING
Utbildning: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.
Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under 20 år.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Styrelseordförande och styrelseledamot i Infranord AB och Sveriges Tåg-operatör Service AB.
Styrelseledamot i Nobina Europe Holding AB, Coop Butiker & Stormarknader AB, Nobina AB (publ), Corem Property Group AB och Jan Sundling i Ytterkvarn AB.
Delägare i Corem Property Group AB (publ) och Jan Sundling i Ytterkvarn AB.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Green Cargo Logistics AB, Hallsbergs Kombiterminal AB, Hallsbergs Terminal Aktiebolag, Homerun Europe AB, J. Roxele AB, Sandarne Kombiterminal AB, Nordisk Transport Rail Aktiebolag, Sve Rail Italia Aktiebolag, TGOJ Trafik Aktiebolag och Sveriges Transportindustriförbunds Serviceaktiebolag.
Tidigare styrelseledamot i Järnvägsforum Service AB, Amapola Flyg AB och Salénia Air Cargo AB.
Tidigare extern verkställande direktör i Green Cargo AB.

ERIK SELIN
Utbildning: Gymnasieekonom
Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Styrelseordförande, verkställande direktör och styrelseledamot i Balder Mellanstad AB och Trelina Nord AB.
Styrelseordförande och styrelseledamot i Akroterion Fastighets AB, Aktiebolaget Epistrofeus, Balder Ale Torg AB, Balder Amerika AB, Balder Apatit AB, Balder Backa AB, Balder BN AB, Balder Bromma AB, Balder City AB, Balder Centrum Ett AB, Balder Dioriten AB, Balder Balder Elva AB, Eriksbergsvillan AB, Balder Excet AB, Balder Femton AB, Balder Fjorton AB, Balder Fyrstad AB, Balder GGS AB, Balder Grand AB, Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB, Balder Gårda AB, Balder Gårda Fastighets AB, Balder Halmstad AB, Balder Höganäs AB, Balder Högen 1110 Fastighets AB, Balder Högsbohuset AB, Balder i Kungsbacka AB, Balder Invest AB, Balder Kobbegårdens Fastighets AB, Balder Kommersiella Fastigheter AB, Balder L-bur AB, Balder Magistratvägen AB, Balder Markasit AB, Balder Notform AB, Balder Prasolit AB, Balder Puman AB, Balder Pushhuset AB, Balder Riks AB, Balder Sankt Göran AB, Balder Silket AB, Balder Skåne AB, Balder Sohohuset AB, Balder Spinneriet AB, Balder Storstad AB, Balder Sverige AB, Balder Södra AB, Balder T-stad AB, Balder Tolv AB, Balder Tretton AB, Balder Uddevalla AB, Balder Vallgraven 44 Fastighets AB, Balder Vallgraven 549 Fastighets AB, Balder Vörten AB, Balder Älta AB, Bergsadlern Fastighets AB, Byggrenting Property AB, Coimbra Kålgården AB, Cosmorama Nova Aktiebolag, Din Bostad 2007 AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad D. Sex AB, Din Bostad FK AB, Din Bostad Sverige AB, Din Bostad Compagniet Tranås AB, Din Bostads Fastighets AB, Din Bostad i Botkyrka AB, Din Bostad i Eksjö AB, Din Bostad i Eskilstuna AB, Din Bostad i Falköping AB, Din Bostad i Gotland AB, Din Bostad i Gävle AB, Din Bostad i Göteborg AB, Din Bostad i Hasslanda AB, Din Bostad i Hegbars AB, Din Bostad i Helsingborg AB, Din Bostad i Hovslätt AB, Din Bostad i Huskvarna Aktiebolag, Din Bostad i Karlstad AB, Din Bostad Kullen AB, Din Bostad i Köping AB, Din Bostad i Lerum AB, Din Bostad i Lund AB, Din Bostad i Mariestad AB, Din Bostad i Norrköping AB, Din Bostad i Nynäshamn AB, Din Bostad i Skaraborg AB, Din Bostad i Skövde AB, Din Bostad i Stockholm AB, Din Bostad i Sundsvall AB, Din Bostad i Sydsverige AB, Din Bostad i Tenhult AB, Din Bostad i Tranås Aktiebolag, Din Bostad i Vetlanda AB, Din Bostad i Västsverige AB, Din Bostad i Årsta AB, Din Bostad i Äppelboda AB, Din Bostad Riks AB, Egby Vindkraftverk AB, FabriksSkomakaren AB, Fastigheten Landshövdingen 1 AB, Fastigheten Rhodin 19 AB, Fastigheten VRTN 17 AB, Fastigheten VRTN 25 AB, Fastighets AB Ektorp Centrum, Fastighets AB Götark, Fastighets AB K-berg 1, Fastighets AB Magnetenfast 25, Fastighets AB Mag-t 32,Fastighets AB Motståndet 7 & 9, Fastighets AB Syl 3, Fastighets AB Sången, Fastighets AB Tullinge Centrum, Fastighets AB Årstaäng 1, Fastighets Aktiebolaget Canifa, Fastighetsaktiebolaget Jakobsberg 2:2583, Fastighetsaktiebolaget Vatten-kraften 1, Fastighetsbolaget Stensåkrasilon Aktiebolag, Flugsmällan AB, Kunskapsporten AB, KunskapsPorten Hässleholm AB, Lillstad AB, Norra Fältet AB, Norra Vrams Vårdhem Aktiebolag, Odinsgatan Hotell AB, Oscar Properties AB, Oscar Properties Gasklockor AB, Oxholmen Fastigheter AB, Oxholmen Holding AB, Palacehuset i Göteborg AB, Palace i Brunnsparken Restaurang AB, Psykiatricentrum i Vittsjö AB, Ragunda Vindkraft AB, Sabbatsberg 26 AB, Salberga Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Sciron AB, SFR Byggrenting Aktiebolag, SFR Två AB, Silvandersson Sales AB, Silvandersson Sweden Aktiebolag, Skandinavisk Fastighetsrenting Aktiebolag, Skandrenting AB, Skandrenting Förvaltning AB, Skandrenting Järnåldern Aktiebolag, Skandren-ting Property AB, SKR Attarp AB, SKR Drakagatan AB, SKR Fastigheter Halmstad AB, SKR Flaggspelet AB, SKR Hörnfors AB, SKR Lager 101 AB, SKR Lager 102 AB, SKR Lager 103 AB, SKR Lager 104 AB, SKR Odin våning fem AB,

SKR Skavstafastigheter AB, SKR Släggan AB, SKR Stampen 4:43 AB, SKR Torvalla AB, SKR Vårdfastigheter AB, Slottsträdgården 5 AB, Stämman 2 AB, Svenstorp Vårdhem AB, Sydvind Energi AB, Troden 7 AB, Tulegatan Invest AB, Tuleholmen Förvaltnings AB, Tulia AB, Tullinge Centrum Holding AB, Venteco Sweden AB, VågmästarGården AB, VästraKlockgatan AB och Ängsklockan Fastighets AB.
Verkställande direktör och styrelseledamot i Aktiebolaget Malmogia och Fastighets AB Balder.

Styrelseledamot i Aktiebolaget Misel, Aktiebolaget Ystaga, RL – Nordic AB, Bergsspiran AB, Bostadsaktiebolaget Vasaplatsberget, Catena AB, Corem Property Group AB, Erik Selin Aktiebolag, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Erik Selin Fastigheter Göteborg AB, Fastighets AB Rubinen, Fastighets Aktiebolaget Eriksdal 6, Fastigheten Krukomakaren 17 Ekonomisk förening, Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings AB Färgax, Förvaltningsaktiebolaget Alpanovi, Förvaltnings Aktiebolaget Kilaberg, Förvaltnings Aktiebolaget Strandkanten, Gyllene Kroken Aktiebolag, Hotell Robinson AB, Hököpinge Brukspark i Vellinge AB, Karlamin AB, Karlamin Holding AB, O Bohlin Gamlestaden AB, Oscar Properties Förvaltning AB, RL - Nordic AB, Sisjö Park Aktiebolag, Surtebostäder AB, Svearea AB, Tulegatan 42-44 Ekonomisk Förening och Vassbotten AB.

Styrelsesuppleant i Fox Invest Aktiebolag, Förvaltnings AB Majorna, KunskapsPorten Hörby AB, Kunskapsporten Kristinehamn AB och Ringcentralens Fastighets Aktiebolag.

Delägare i Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Selirad och SEQ Holding AB.

Tidigare styrelseordförande i Aktiebolaget Malmogia.

Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Alfab Borås 1 AB, Aktiebolaget Malmö-Fastigheter, Aktiebolaget Skyttbrink, Anethum AB, Backahill Fastigheter AB, Balder Backa AB, Balder Bohuslän AB, Balder Domaren Aktiebolag, Balder Högsbo AB, Balder Högsbo Sisjön AB, Balder Islandet AB, Balder Kontor AB, Balder Tegbacken AB, Bergsadlern Fastighets AB, Bönebäck 2, Oxie AB, Corem Fastigheter AB, Corem Göteborg AB, Corem Malmö AB, Corem Storsätra AB, Corem Väst AB, Din Bostad i Lund AB, Eriksbergsvillan AB, Estancia Halmstad AB, Fastighets AB Götark, Fastighets AB Hällsätrafast 3, Fastighets AB Ind 37, Fastighets AB Jägmästarenfast 11, Fastighet AB i Älvsjö, Fastighetsaktiebolaget Alkotten 2, Fastighetsaktiebolaget Södra Hamngatan 29, Fastighetsbolaget Havet AB, Grand Hotell i Alingsås Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Lebourne Norrköping AB, Lebourne Ringvägen AB, Marions Gastro Diner AB, M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm 1 AB, Nertera Aktiebolag, Rono Aktiebolag, Sabbatsberg 26 AB, Skandrenting AB, Skå-Dal 31:3 AB Wallenstam Gårda Fastighetsaktiebolag och Wikensborg Aktiebolag.

Tidigare styrelseledamot i Annehem Fastigheter AB, Arago Fastighets AB, Backahill Bostäder AB, Balder Invest AB, Balder T-stad AB, Bostadsrättsföreningen Hököpinge Bitsockret, Bostadsrättsföreningen Hököpinge Strösockret, Din Bostad i Gävle AB, Din Bostad i Karlstad AB, Din Bostad i Köping AB, Din Bostad i Norrköping AB, Din Bostad i Stockholm AB, Din Bostad i Sundsvall AB, Din Bostad i Sydsverige AB, Din Bostad i Årsta AB, Din Bostad Riks AB, Fastighets AB Fosema (publ), Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Folkungaspiralen AB, Friggestamp Ekonomisk förening, Göteborg Koljan Ekonomisk Förening, Göteborg Vasastaden 8:4 Ekonomisk förening, Hjuviksvägen Tomt AB, KCIS Kungälvs Centrum Ekonomisk förening, Krokslätt 86:13 Ekonomisk förening, Kunskapsporten AB, Nordvästra Skånes Fastighets AB, NRF Malmö AB, Selibo Ekonomisk förening, Skandinavisk Fastighetsrenting Aktiebolag, Skandrenting AB, Söderåsen Fastighets AB och Söderåsen Fastighetsförvaltnings AB.

Tidigare styrelsesuppleant i Aktiebolaget Misel, Arago Fastighets AB, Fastighetsaktiebolaget Nya V.S, Hässleholm Stadshus AB, Gyllene Kroken Aktiebolag, Hjuviksvägens Tomt AB, Kunskapsporten AB, Ordenssamfundet VS fastighetsföreningen i Göteborg och Västra Fäladen i Landskrona AB.

RUTGER ARNHULT
Utbildning: Civilekonom
Erfarenhet från fastighetsbranschen och som finansanalytiker.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Styrelseledamot och verkställande direktör i Corem Property Group AB, Granada Fastigheter Aktiebolag och M2 Asset Management AB.

Styrelseordförande och styrelseledamot i Devyser AB, Klosterhus AB, Kloster Invest AB, M2 Capital Management AB, M2 Gruppen AB, och Vytal Diagnostics AB.

Styrelseledamot i Aktiebolaget Skyttbrink, Alindi AB, Andahlen AB, Arnia Holding AB, At Home Fastigheter i Jönköping AB, BD Global Community AB, Bohlins Properties Aktiebolag, Bullagärdet Fastigheter AB, Butiksfastigheter i Falköping AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Bostadsrättsföreningen Västra Fredriksberg, Compluvium Två AB, Corem AB, Corem Auto Nacka AB, Corem Backa Holding AB, Corem Barnarp AB, Corem Bergslagen AB, Corem Borås AB, Corem Bro AB, Corem Budkaveln AB, Corem Development Huddinge AB, Corem Emy AB, Corem Fastigheter AB, Corem Flygbron Aktiebolag, Corem Göteborg AB, Corem Göteborg Holding AB, Corem Hamnen AB, Corem Hisingen AB, Corem Industrilokaler AB, Corem Industri- och logistikpartner AB, Corem Jönköping AB, Corem Kobbegården AB, Corem Ljungarum AB, Corem Luftbron AB, Corem Lund AB, Corem Malmö AB, Corem Mälardalen Holding AB, Corem Märsta AB, Corem Nacka AB, Corem Office AB, Corem Skallsjö AB, Corem Slakthuset AB, Corem Småland Holding AB, Corem Stockholm AB, Corem Stockholm Holding AB, Corem Storsätra AB, Corem Systems AB, Corem Täby AB, Corem Utlängan AB, Corem Veddesta AB, Corem Väst AB, Corem Växjö AB, Corem Växjö Ett AB, Corem Växjö Två AB, Corem Öresund Holding AB, Dagbergets Fastighets AB, Dalbo Centrum i Växjö Aktiebolag, Ekbergets Fastighets AB, Fastighets AB Hällsätrafast 3, Fastighet AB i Älvsjö, Fastighets AB Ind 37, Fastighets AB Junestad, Fastighets AB Lastkajen, Fastighets AB Skåneporten, Fastighets AB Smålandshem, Fastighets AB Teleborg Centrum, Fastighetsbolaget Vakten AB, Fröafall Invest AB, Hammarby-Smedby Fastighets AB, Initia Property Partners AB, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Kilen Dagskiftet Etthundraett AB, Klövern AB, Locellus AB, Locellus Finans AB, Locellus Finans Holding AB, Locellus Förvaltning AB, Locellus i Hjälmaryd AB, Locellus i Jönköping AB, Locellus i Malmö AB, Locellus Invest AB, Locellus i Tranås AB, Locellus i Vaggeryd AB, Locellus i Växjö AB, M2 Förvaltning AB, M2 Gruppen Bostäder AB, M2 Gruppen i Enköping AB, M2 Gruppen i Gävle AB, M2 Gruppen i Jordbro 1 AB, M2 Gruppen i Jordbro 2 AB, M2 Gruppen i Sala AB, M2 Gruppen i Stockholm AB, M2 Gruppen i Sundsvall AB, M2 Gruppen i Söderhamn AB, M2 Gruppen i Södertälje AB, M2 Gruppen i Södertälje Holding AB, M2 Gruppen i Västerås AB, M2 Residential AB, Meroc Nacka AB, Meroc Småland 1 AB, Meroc Småland 2 AB, Meroc Småland 4 AB, Nordiska Fastighetsinvest AB, Norra Missionen i Tranås AB, Pärmaringen AB, Saingryn Fastighets AB, Slottsgatan i Jönköping AB, Studentutveckling i Jönköping Aktiebolag, Vasaborgen i Växjö AB, Vårbergbostäder Aktiebolag och Östgöta FDCA Aktiebolag.

Styrelsesuppleant i SLA Interactive AB.

Bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm Handelsbolag.

Styrelseledamot i Corem Property CPH A/S och Corem Property Danmark A/S.

Delägare i Arnia Holding AB och M2 Asset Management AB.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Bohlins Properties Aktiebolag, Butiksfastigheter i Falköping AB, Din Bostad i Gotland AB, Din bostad i Hovslätt AB, Din Bostad i Nässjö Aktiebolag, Fastighets AB Junestad, Förvaltning AB, Locellus AB, Locellus Invest AB, Locellus i Vaggeryd AB, Slottsgatan i Jönköping AB, Studentutveckling i Jönköping Aktiebolag och Vasaborgen i Växjö AB.

Tidigare verkställande direktör och styrelsesuppleant i Din Bostad i Nässjö Aktiebolag och Locellus i Växjö AB.

Tidigare styrelsesuppleant i Bohlins Properties Aktiebolag, Bullagärdet Fastigheter AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, Din Bostad i Hovslätt AB, Din Bostad i Tenhult AB, Din Bostad i Tranås Aktiebolag, Garageföreningen Vårberget ekonomisk förening, Lejonfemman i Nässjö AB, Locellus i Växjö AB och Östgöta FDCA Aktiebolag.

Tidigare styrelseordförande och styrelseledamot i Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad Fastighets AB, Din Bostad D. Sex AB, Din Bostad i Hegbars AB, Fastighets AB Junestad, Fastighets AB Lastkajen, GAFB Marknadskommunikation AB, Gårdarike Fastigheter AB, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Laboratorn 5 i Visby AB, Locellus AB, Locellus i Jönköping AB, Locellus i Malmö AB, Locellus Invest AB, Vasaborgen i Växjö AB och Wahlström Fastigheter AB.

Tidigare styrelseledamot i Dentutech AB, Din Bostad i Eksjö AB, Din Bostad i Falköping AB, Din Bostad i Gotland AB, Din Bostad i Hasslanda AB, Din Bostad i Huskvarna Aktiebolag, Din Bostad i Nässjö Aktiebolag, Din Bostad i Vetlanda AB, DPNOVA AB, Fastighets AB Junestad, Flemming Dental Nordic AB, Gårdarike Edward AB, Gårdarike Fastigheter AB, Gårdarike Invest Aktiebolag, Jamling Mountaineer AB, Locellus Finans Två AB, Locellus Finans Tre AB, Locellus Finans Fyra AB, M2 Capital Management AB, M2 Gruppen AB, M2 Gruppen i Sundsvall Ett AB, M2 Gruppen i Tierp AB, Netina 2 AB, PATRIZIA Immobilien KAG i Jordbro AB, Skiffervägen Fastighets AB, SML Dentallaboratorium Aktiebolag, Smålandshem i Eksjö AB och Viktoriahuset AB.

Tidigare styrelseordförande, verkställande direktör och styrelseledamot i Bostadsaktiebolaget i Skokloster och Locellus i Växjö AB.

Tidigare bolagsman i Orpheus Förvaltning Handelsbolag.

Tidigare kommanditdelägare i WASA Fastighetsförvaltning i Nässjö Kommanditbolag.

CHRISTINA TILLMAN
Utbildning: Civilekonom
Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under 15 år.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Extern verkställande direktör i Odd Molly International AB.

Styrelseledamot i Corem Property Group AB och Young Presidents' Organization YPO Service Aktiebolag.

Styrelsesuppleant i Association of Swedish Fashion Brands ekonomisk förening, Fredriksstrands Marin Aktiebolag, Kattvik Financial Services Aktiebolag, Stocksunds Fastighets AB och Stocksund Financial Management AB.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare styrelseledamot i Wassbergs Tryckeri Aktiebolag.
Tidigare styrelsesuppleant i Corem Property Group AB.
Tidigare bolagsman i ÖSTERSJÖBÅTAR HANDELSBOLAG.

Ledning

RUTGER ARNHULT
Se sid. 51 - Styrelse

EVA LANDÉN
Utbildning: Civilekonom
Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under 10 år.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Extern vice verkställande direktör i Corem Property Group AB.
Extern firmatecknare i Aktiebolaget Skyttbrink, Alindi AB, Andahlen AB, Bullagärdet Fastigheter AB, Corem AB, Corem Auto Nacka AB, Corem Backa Holding AB, Corem Barnarp AB, Corem Borås AB, Corem Bro AB, Corem Budkaveln AB, Corem Development Huddinge AB, Corem Emy AB, Corem Fastigheter AB, Corem Flygbron Aktiebolag, Corem Göteborg AB, Corem Göteborg Holding AB, Corem Hamnen AB, Corem Hisingen AB, Corem Industrilokaler AB, Corem Industri- och logistikpartner AB, Corem Jönköping AB, Corem Kobbegården AB, Corem Ljungarum AB, Corem Luftbron AB, Corem Lund AB, Corem Malmö AB, Corem Mälardalen Holding AB, Corem Märsta AB, Corem Nacka AB, Corem Office AB, Corem Skallsjö AB, Corem Slakthuset AB, Corem Småland Holding AB, Corem Stockholm AB, Corem Stockholm Holding AB, Corem Storsätra AB, Corem Systems AB, Corem Täby AB, Corem Utlängan AB, Corem Veddesta AB, Corem Väst AB, Corem Växjö AB, Corem Växjö Ett AB, Corem Växjö Två AB, Corem Öresund Holding AB, Dagbergets Fastighets AB, Fastighets AB Hällsätrafast 3, Fastighets AB Ind 37, Fastighets AB Lastkajen, Fastighets AB i Älvsjö, Hammarby-Smedby Fastighets AB, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Kilen Dagskiftet Etthundraett AB, Meroc Nacka AB, Meroc Småland 2 AB, Meroc Småland 4 AB Pärmaringen AB, Saingryn Fastighets AB och Östgöta FDCA Aktiebolag.

Styrelsesuppleant i Plopocyl AB. Styrelseledamot i Corem Property CPH A/S och Corem Property Danmark A/S.

Delägare i Corem Property Group AB.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare styrelseledamot i Bonnierhuset AB, Aktiebolaget Stormkransen, Bonnier Cityfastigheter AB, Bonnier Förlagsfastigheter AB, Bonnier Stadsfastigheter Aktiebolag, Bonnier Sydfastigheter Aktiebolag, Bonnier Västfastigheter AB, Bromma Montessoriskola ekonomisk förening, Fastighets AB Andjakten, Fastighets Aktiebolaget Förlaget, Fastighetsaktiebolaget Moraset 2, Fastighetsbolaget Stämpeln AB och Stormakaren AB.

Tidigare styrelsesuppleant i Fastighets AB Tavelgalleriet och Kruståteln AB.

Tidigare extern firmatecknare i Bonnier Placering AB, Bonnier Skog AB och Frili AB.

Tidigare extern firmatecknare och suppleant i FPM Holding AB.

JERKER HOLMGREN
Utbildning: Civilingenjör
Erfarenhet från företagslednings- och styrelsearbete under 15 år.

Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Verkställande direktör i Corem Property CPH A/S och Corem Property Danmark A/S.

Extern vice verkställande direktör i Corem Property Group AB.

Extern firmatecknare i Alindi AB, Andahlen AB, Corem Auto Nacka AB, Corem Barnarp AB, Corem Budkaveln AB, Corem Development Huddinge AB, Corem Jönköping AB, Corem Kobbegården AB, Corem Nacka AB, Corem Skallsjö AB,

Corem Systems AB, Corem Täby AB, Corem Utlängan AB, Corem Växjö AB, Corem Växjö Ett AB, Corem Växjö Två AB, Hammarby-Smedby Fastighets AB, Meroc Nacka AB, Meroc Småland 2 AB, Meroc Småland 4 AB, Pärmaringen AB och Saingryn Fastighets AB.

Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Hotellbacken.

Delägare i Corem Property Group AB.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare ledamot i Deamatris Förvaltning Aktiebolag och Zeolit Exploaterings AB.

HÅKAN ENGSTAM
Utbildning: Civilingenjör
Erfarenhet från företagsledningsoch styrelsearbete under 20 år.
Innehar ett flertal befattningar, bland annat som:
Styrelseledamot och verkställande direktör i Petersbacken Aktiebolag.

Extern firmatecknare i Aktiebolaget Skyttbrink, Alindi AB, Andahlen AB, Bullagärdet Fastigheter AB, Corem AB, Corem Auto Nacka AB, Corem Backa Holding AB, Corem Bergslagen AB, Corem Bro AB, Corem Borås AB, Corem Development Huddinge AB, Corem Emy AB, Corem Fastigheter AB, Corem Flygbron Aktiebolag, Corem Göteborg AB, Corem Göteborg Holding AB, Corem Hamnen AB, Corem Hisingen AB, Corem Industrilokaler AB, Corem Industri- och logistikpartner AB, Corem Ljungarum AB, Corem Luftbron AB, Corem Lund AB, Corem Malmö AB, Corem Mälardalen Holding AB, Corem Märsta AB, Corem Nacka AB, Corem Office AB, Corem Slakthuset AB, Corem Småland Holding AB, Corem Stockholm AB, Corem Stockholm Holding AB, Corem Storsätra AB, Corem Veddesta AB, Corem Väst AB, Corem Växjö AB, Corem Växjö Ett AB, Corem Växjö Två AB, Corem Öresund Holding AB, Dagbergets Fastighets AB, Fastighets AB Hällsätrafast 3, Fastighets AB Ind 37, Fastighets AB Lastkajen, Fastighets AB i Älvsjö, Hammarby-Smedby Fastighets AB, Järnvägsfabriken Förvaltning AB, Kilen Dagskiftet Etthundraett AB, Meroc Nacka AB,
Meroc Småland 1 AB, Meroc Småland 2 AB, Meroc Småland 4 AB,
Pärmaringen AB, Saingryn Fastighets AB och
Östgöta FDCA Aktiebolag,

Delägare i Corem Property Group AB och Petersbacken Aktiebolag.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare extern firmatecknare i Gårdarike Edward AB och Jamling Mountaineer AB.

ROLAND SIGGESSON
Utbildning: Diplomerad Fastighetsförvaltare
Erfarenhet från företagsledningsoch styrelsearbete under 25 år.

Innehar befattningar som:
Innehar inga övriga befattningar.

Delägare i Corem Property Group AB.

Tidigare uppdrag och/eller delägarskap:
Tidigare styrelseledamot och extern firmatecknare i Garageföreningen Vårberget, ekonomisk förening.

Ovanstående uppgifter rörande uppdrag avser förhållandet per den 18 oktober 2010. Aktieinnehavet, som avser förhållandet per den 30 september 2010, omfattar eget, närstående och närstående bolags innehav. Med oberoende i förhållande till Bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med Bolaget saknas samt att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 procent av aktierna eller rösterna. I sammanställningen ovan har endast styrelseledamöters uppdrag eller delägarskap för de senaste fem åren inkluderats i uppräkningen. Detta innebär att styrelseledamöters uppdrag eller delägarskap som avslutats innan den 18 oktober 2005 ej inkluderats i uppräkningen. Vidare har delägarskap som ej bedömts medföra eller ha medfört ett reellt inflytande exkluderats för dessa personer.

ANNAN INFORMATION OM STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Rutger Arnhult, som genom bolag innehar cirka 38,0 procent av kapitalet och cirka 38,0 procent av rösterna i Bolaget.

Koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för Koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, som kontrolleras av Rutger Arnhult, samt med Fastighets AB Balder (publ), som kontrolleras av Erik Selin.

I avtalet med Locellus Förvaltning AB ingår även viss ekonomisk och administrativ förvaltning. Därutöver köper Bolaget löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare. Se vidare under Legala frågor och kompletterande information under Avtal med närstående. Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.

Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller tvångslikvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare varit utsatta för officiella anklagelser eller sanktioner av övervakande eller lagstiftande myndigheter, med undantag för att Christina Tillman fått en underrättelse från Finansinspektionen att utredning avseende eventuell sen anmälan av närståendes bolags förändring av innehav pågår. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Ingen av styrelseledamöterna har något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av uppdraget.

35-38
F
57-60
53-56

Bolagsstyrning

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm.
Corem tillämpar och avviker inte på någon punkt från Svensk kod för bolagsstyrning.

Corems bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen, de allmänna villkoren och bestämmelserna som krävs för handel på NASDAQ OMX Stockholm samt de regler som ges ut av relevanta organisationer. Med bolagsstyrning avses de regler och den struktur som byggs upp för att effektivt och kontrollerat styra och leda ett aktiebolag.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning trädde i kraft den 1 juli 2005 och den reviderade koden trädde i kraft den 1 juli 2008. Koden har reviderats ytterligare per den 1 februari 2010. Det är god sed på aktiemarknaden för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad att tillämpa koden.

Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid innebär något brott att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras. Koden behandlar det beslutssystem genom vilket ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Tyngdpunkten ligger på styrelsen i dess egenskap av centralaktör i bolagsstyrningen. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Regler på bolagsstyrningsområdet för börsnoterade bolag finns i aktiebolagslagen, börsernas noteringskrav och noteringsavtal samt i uttalanden av Aktiemarknadsnämnden.

Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i Bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen.

Ordinarie årsstämma 2010 ägde rum torsdagen den 21 april. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats, www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Att i enlighet med styrelsens och VD:s förslag dela ut 1,00 kronor per stamaktie och 20 kronor per preferensaktie. Utdelningen per preferensaktie ska ske med 5 kronor kvartalsvis med avstämningsdag per sista dag i varje kvartal från och med 30 juni 2010. Avstämningsdag avseende utdelning på stamaktierna fastställdes till den 26 april 2010 med utbetalningsdag den 29 april 2010. För preferensaktieutdelningarna om 5 kronor fastställdes 30 juni, 30 september, och 30 december 2010 samt 31 mars 2011 som avstämningsdagar.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera aktier.
- Bemyndigande för styrelsen att återköpa och överlåta egna aktier.

Valberedning

I enlighet med beslut på bolagsstämma den 21 april 2010 har en valberedning utsetts med tre ledamöter. Till ledamot och ordförande i valberedningen utsågs Thomas Lifvendahl.

De övriga två ledamöterna ska utses av de två största aktieägarna. Stämman beslutade vidare att anta de riktlinjer för valberedningens arbete som valberedningen föreslagit. Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen ska arbeta fram förslag till styrelseledamöter och styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöter och styrelseutskott, att föreläggas årsstämman 2011 för beslut. Namnen på de två övriga ledamöterna samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras på Corems webbplats och genom pressmeddelande senast sex månader före årsstämman 2011 och baseras på det kända ägandet per den 30 september 2010. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att personerna ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Svensk kod för bolagsstyrning iakttas.

Styrelse

Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Corems styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2010 vari inkluderas verkställande direktören tillika koncernchefen. Stämman beslutade att omvälja de sittande styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Patrik Essehorn, Erik Selin och Jan Sundling.

Styrelseledamoten Fred Andersson hade avböjt omval.

Stämman beslutade om nyval av Christina Tillman som ledamot. Patrik Essehorn utsågs till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsens adress är Riddargatan 13 C, Box 56085, 102 17 Stockholm, telefon 08-503 853 33.

Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Erik Selin, Jan Sundling och Christina Tillman.

STYRELSENS OBEROENDE

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till Bolaget och aktieägarna framgår av nedan tabell "Styrelsens sammansättning". Som framgår uppfyller Corem NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrnings krav på att majoriteten av de stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, samt att minst två av dessa även är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till Bolaget och till dess större aktieägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med Bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än tio procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Bolaget. Fyra av styrelsens fem ledamöter äger aktier direkt eller via bolag i Bolaget. Per den 30 september 2010 uppgick ledamöternas innehav till 12 592 429 stamaktier och 1 881 185 preferensaktier, motsvarande cirka 42,5 procent av kapitalet och cirka 40,9 procent av rösterna i Bolaget.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Corem genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden och fastställer lön och annan ersättning till denne. Det är vidare även styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policys och etiska riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åtaganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

Koncernens CFO, Eva Landén, deltar vid styrelsemöten. Andra tjänstemän i Koncernen deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande av särskilda frågor.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Rutger Arnhult[1)]	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej
Patrik Essehorn[2)]	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Ja
Erik Selin	2007	Ledamot	1967	Svensk	Ja	Ja
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja
Christina Tillman[3)]	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja

1) Verkställande direktör
2) Styrelseordförande sedan 2010-04-21
3) Ny styrelseledamot sedan 2010-04-21

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapport, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i pressmeddelanden med finansiellt innehåll samt presentationsmaterial i samband med möten med media, ägare och finansiella institutioner.

STYRELSENS ORDFÖRANDE
Styrelsens ordförande utses av årsstämman och har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt. Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och Bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Koncernledning

Rutger Arnhult, verkställande direktören tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för verkställande direktören. Verkställande direktören tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredrar ärenden och motiverar förslag till beslut, samt rapporterar till styrelsen om Bolagets utveckling.

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod under 2009 av fyra personer exklusive verkställande direktör. Dessa var och är:

- CFO och vice verkställande direktör Eva Landén
- Fastighetschef och vice verkställande direktör Jerker Holmgren
- Transaktionschef Håkan Engstam
- Förvaltningschef Roland Siggesson

Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Mötena följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktionsfrågor, uthyrningsfrågor och avstämning mellan budget och utfall.

Ersättningsutskott och revisionsutskott

Corems styrelse har beslutat att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansetts vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för Corem. Eftersom Rutger Arnhult i egenskap av verkställande direktör tillhör företagsledningen i Bolaget deltar han inte i arbetet som rör dessa frågor. Ersättningsutskottet beslutar bland annat om ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare.

En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande Bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på Bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som Bolaget får upphandla av Bolagets revisor.

Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar Bolagets valberedning eller i förekommande fall särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Revisorer

Revisorerna ska granska Bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt fyra år. Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i Corem under perioden mellan årsstämmorna 2009 och 2010.

Corems revisorer är auktoriserade revisorerna Mats Fridblom och Jörgen Sandell, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB. Mats Fridblom och Jörgen Sandell har varit Bolagets revisorer sedan den 16 oktober 2007. Ersättning till revisorerna framgår av tabellen till höger.

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Mkr	2009	2008
Grant Thornton, revisionsuppdrag	1,6	1,5
Grant Thornton, konsultation	0,1	0,1
Totalt	**1,7**	**1,6**

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2010.

Corems principer för ersättning till ledande befattningshavare är att Bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att Bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare.

Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE 2010

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma. Vid årsstämman den 21 april 2010 fastställdes att arvoden ska uppgå till 240 000 kronor för styrelseordföranden och till 120 000 kronor vardera för övriga styrelseledamöter. Ledamot som samtidigt är verkställande direktör ska inte erhålla något styrelsearvode. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen. Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår av tabellen på sidan 59.

Under 2009 har verkställande direktören, tillika koncernchef, uppburit fast lön enligt nedanstående tabell. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP planen om Corem deltagit i denna.

Verkställande direktören har med Bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om 18 månadslöner.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt fyra till sex månaders grundlöner.

Tre av fyra har rätt till tjänstebil och samtliga har rätt till sjukvårdsförsäkring.

Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande det belopp som skulle ha utgått enligt ITP planen om Corem deltagit i denna.

För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3-6 månader. Avtal om avgångsvederlag i 12 månader finns för tre av fyra personer.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i svensk kod för bolagsstyrning som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är en del av den totala interna kontrollen inom Corem. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med svensk kod för bolagsstyrning och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Denna beskrivning utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna och har inte granskats av Bolagets revisor.

Corem har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Corem har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller Koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare se till att Bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH KONCERNLEDNING TILL OCH MED 31 DECEMBER 2009

	2009			2008		
Mkr	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Totalt	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Fred Andersson, Ordförande, till och med 21 april 2010	0,2	–	0,2	0,2	–	0,2
Rutger Arnhult, VD	3,0	0,5	3,5	1,9	0,5	2,4
Erik Selin	0,1	–	0,1	0,1	–	0,1
Jan Sundling	0,1	–	0,1	0,1	–	0,1
Patrik Essehorn	0,1	–	0,1	–	–	–
Börje Hag, till och med 17 november 2008	–	–	–	0,1	–	0,1
Henrik Treschow, till och med 4 november 2008	–	–	–	0,1	–	0,1
Andra ledande befattningshavare	4,3	0,8	5,1	3,5	0,3	3,8

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter. Corems värderingar utgör ett långsiktigt åtagande som kopplat till affärsidé, mål och strategier, vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och attestinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och att det löpande arbetet med den interna kontrollen efterlevs är delegerat till VD.

POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, personalpolicy, jämställdhetsplan, utbildningspolicy, miljöpolicy, arbetsmiljöansvar, etiska regler och handlingsplan avseende alkohol och droger. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören, för ekonomisk rapportering, ersättningskommitté, revisionskommitté samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies ska göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål. Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är ekonomihandboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktioner och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med Bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Corems insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Corem bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynsställning, närstående till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Corem ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Corem får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i Koncernen omfattas av finanspolicyn.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION, EXTERN OCH INTERN

Extern information och kommunikation består till exempel av rapportering till myndigheter och extern finansiell rapportering. Intern information och kommunikation handlar om att skapa medvetenhet hos Koncernens medarbetare om externa och interna styrinstrument, inklusive befogenheter och ansvar. Intern information och kommunikation handlar också om att den information som genereras i Corems process för intern kontroll återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut. Bolaget ska leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar NASDAQ OMX Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även Bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Corems informationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelsemöten och externt anlitade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter. Även Bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information.

RISKBEDÖMNING

Riskhantering finns inbyggd i Bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras

i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med Bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

KONTROLLAKTIVITETER

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via Bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i Koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning av utfall sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiavdelningen.

Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Corems fastighetsbestånd har ökat från de 75 fastigheter, vilka förvärvades vid grundandet av Bolaget 2007, till att omfatta 128 fastigheter den 30 september 2010. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

BEHOV AV INTERNREVISION

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av Bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Corem har en relativt liten organisation där såväl finans- och ekonomiadministrationen sköts från Bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom Bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Legala frågor och kompletterande information

Väsentliga avtal

ANSTÄLLNINGSAVTAL

Bolaget har ingått skriftliga anställningsavtal med samtliga nyckelpersoner. Anställningsavtalen är ingångna på sedvanliga villkor.

KREDITAVTAL

Corem är finansierat med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i bank, obligationslån samt genom reverser som uppkommit i samband med förvärv.

Den 2 juli ingick Corem avtal med Swedbank om utgivande av obligationslån att noteras på NASDAQ OMX Stockholm Privatobligationslistan. Lånet om 200 mkr löper under fem år med fast ränta om 6,75 procent och med förfallodag 8 juli 2015.

Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Corems totala krediter per den 30 september 2010 om 3 952 mkr (3 458) löper med kredittider om 1 till 28 år. Tillgängliga outnyttjade krediter uppgick per den 30 september 2010 till 170 mkr (260).

HYRESAVTAL

Corem är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantaget väsentliga för Bolagets verksamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden varierar men understiger normalt inte nio månader.

ÖVERLÅTELSEAVTAL MED MERA

Bildandet av Corem har skett i flera steg. Ett antal fastighetsägare har sålt in delar av sina fastighetsbestånd till ett gemensamägt bolag. Biolight International har delat ut sin verksamhet till sina aktieägare för att sedan genom en apportemission förvärva det gemensamägda fastighetsbolaget. Transaktionerna har skett till marknadspris och på marknadsmässiga villkor i övrigt.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA AVTAL

Corem har tecknat avtal med monopolleverantörer för fjärrvärme och liknande från bland annat Fortum och Vattenfall. Inga av dessa väsentliga avtal förväntas upphöra inom kort.

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Corem inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Avtal med närstående

Utöver avtalen hänförliga till bildandet av Koncernen har även nedanstående avtal med närstående ingåtts. Siffror inom parentes avser verksamhetsåret 2008.

Corem har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för Koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB samt med Fastighets AB Balder (publ). I avtalet med Locellus Förvaltning AB ingår även viss administrativ och ekonomisk förvaltning. Transaktionerna är prissatta till marknadsmässiga villkor. Corem har under 2009 erlagt ersättning till M2 Förvaltning AB om 1,0 mkr (7,7), till M2 Asset Management AB om 0,8 mkr (0,4), till Locellus Förvaltning AB om 2,7 mkr (1,2) och till Fastighets AB Balder om 1,5 mkr (7,2).

Avtalet med Locellus AB avseende övrig administrativ och ekonomisk förvaltning är uppsagt och kommer att avslutas under 2010.

I övrigt har Corem inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Corem har själv, via bolag eller närstående, haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Corem som var eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av Corems koncernbolag.

Bolaget köper löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, i vilket styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Försäkringar

Corem har sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Enligt styrelsens bedömning har Corem ett fullgott försäkringsskydd med hänsyn till Koncernens verksamhet och omfattning.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Corem är inte och har inte under den senaste tolvmånadersperioden varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande, inklusive ännu icke avgjorda ärenden, som har eller nyligen haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Corems styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

Incitamentsprogram

Det pågår inte några incitaments- eller optionsprogram inom Bolaget. Det finns emellertid bonusprogram i vissa anställningsavtal. Bonus kan utgå till ledande befattningshavare inom Bolaget – dock ej till verkställande direktören – till ett belopp motsvarande maximalt sex månaders lön.

Aktieägaravtal

Det förekommer, såvitt styrelsen känner till, inga aktieägaravtal mellan aktieägare i Corem.

Immateriella rättigheter

Corem erhöll den 15 augusti 2008 varumärkesrättsligt skydd för varumärket COREM samt är registrerad innehavare av ett antal domännamn under olika toppdomäner innehållandes dominanten ”corem”, ”coremproperties” och ”corempropertygroup”.

Övrig bolagsinformation

Bolagets organisationsnummer är 556463-9440 och dess firma Corem Property Group AB (publ). Bolaget inregistrerades hos Bolagsverket den 1 mars 1993. Handelsbeteckningen för Bolagets stamaktier noterade vid NASDAQ OMX Stockholm är "CORE" och preferensaktiernas handelsbeteckning är "CORE PREF". Bolaget har bedrivit verksamhet under nuvarande firma sedan den 30 oktober 2007.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Adressen till Bolagets huvudkontor är Riddargatan 13 C, Box 56085, 102 17 Stockholm och telefonnummer 08-503 853 33. Bolaget bedriver verksamhet i enlighet med nuvarande svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med detta regelverk.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Corems registreringsbevis, bolagsordning, stiftelseurkund, reviderade årsredovisningar, delårsrapporter, Prospektet och andra handlingar som utfärdats på Corems begäran finns tillgängliga i elektronisk form och på begäran i pappersform hos Corem under Prospektets giltighetstid. Information avseende Corem finns även tillgänglig på Bolagets hemsida www.corem.se.

Information från tredje man

Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och såvitt Corem kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Anmälningsplikt och röstvärde

Utöver medlemmar med insynsställning i Corems förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan finns, såvitt Corem känner till, ingen större aktieägare vars aktieinnehav är anmälningspliktigt enligt tillämplig svensk lagstiftning.

Påverkan från huvudaktieägare

Per den 30 september 2010, inklusive därefter kända förändringar, ägde Rutger Arnhult med bolag aktier i Corem motsvarande cirka 38,0 procent av kapitalet samt rösterna, Länsförsäkringar fonder ägde cirka 11,2 procent av kapitalet och cirka 12,2 procent av rösterna och Volati Ltd ägde cirka 9,0 procent av kapitalet och cirka 9,9 procent av rösterna. Detta medför att nämnda ägare kan påverka Corem avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, såsom exempelvis styrelseval. I syfte att garantera att detta inflytande över Bolaget ej missbrukas följer Corem Svensk kod för bolagsstyrning.

Corems dotterbolag

I följande tabeller presenteras uppgifter om Corems dotterbolag. Samtliga dotterbolag, med undantag av Corem Property Danmark A/S med dotterbolag, är bildade i Sverige. Samtliga dotterbolag ägs till 100 procent av kapital och röster av Corem.

COREM PROPERTY GROUP MED DOTTERBOLAG	Organisations nummer	Ägarandel, %[1]
Corem Property Group	556463-9440	
Corem AB	556731-4231	100
Corem Stockholm Holding AB	556736-6264	100
Corem Flygbron AB	556247-1119	100
Corem Development Huddinge AB	556274-0836	100
Fastighets AB Ind 37	556660-2297	100
Aktiebolaget Skyttbrink	556579-1869	100
Corem Stockholm AB	556043-3665	100
Fastighets AB Lastkajen	556704-2931	100
Eneqvist Fastighets AB	556751-7023	100
Corem Märsta AB	556498-1545	100
Corem Emy AB	556708-4743	100
Kilen Dagskiftet Etthundraett AB	556650-5466	100
Dagberget Fastighets AB	556628-6893	100
Corem Luftbron AB	556269-2367	100
Fastighets AB Hällsätrafast 3	556660-6058	100
Corem Storsätra AB	556699-8620	100
Fastighets AB i Älvsjö	556676-2547	100
Corem Office AB	556425-9066	100
Corem Veddesta AB	556300-3275	100
Corem Nacka AB	556754-1114	100
Meroc Nacka AB	556754-1098	100
Corem Industrilokaler AB	556446-0193	100
KB Löttinge 9:12	916616-7339	100
FAB Glädjen KB	916616-7347	100
KB Rotorn 1	916616-7354	100
KB Truckvägen	916622-6416	100
KB Viby 19:32	916644-5222	100
FAB Rödbetan KB	916644-5230	100
Corem Täby AB	556705-1973	100
Corem Bro AB	556796-2831	100
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819	100
Corem Trollhättan KB	969724-7683	100
Corem Göteborg AB	556736-6520	100
Corem Väst AB	556472-3723	100
KB Nymfen 2	916841-6494	100
Corem Kobbegården AB	556703-2502	100
Corem Skallsjö AB	556723-7762	100
Corem Borås AB	556796-2799	100
Corem Backa Holding AB	556802-4268	100
Corem Backa KB	916624-2165	100
Corem Hisingen AB	556796-2781	100

1) Alla ägarandelar i tabellen är hänförliga till komplementären.

COREM PROPERTY GROUP MED DOTTERBOLAG	Organisations nummer	Ägarandel, %[1]
Corem Öresund Holding AB	556736-6751	100
Corem Lund AB	556590-6830	100
Corem Property Danmark A/S	12504993	100
Corem Property CPH A/S	12940386	100
Corem Malmö AB	556699-9172	100
Corem Älvsborg Holding KB	969666-8871	100
Corem Älvsborg KB	969670-2902	100
Corem Främby Holding KB	969668-0975	100
Corem Främby KB	969670-2704	100
Corem Östanbräck Holding KB	969666-8897	100
Corem Östanbräck KB	969670-2845	100
Corem Helsingborg KB	969700-5859	100
Corem Fastigheter AB	556736-1687	100
Corem Växjö Ett AB	556742-7579	100
Meroc Stockholm Ett KB	969733-6254	100
Corem Växjö Två AB	556742-7595	100
Corem Utlängan AB	556766-3835	100
Corem Systems AB	556542-9254	100
Corem Hamnen AB	556796-2815	100
Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876	100
Corem Industri- och Logistikpartner AB	556727-9442	100
Hans Persson Personbilar Holding AB	556747-5040	100
Corem Slakthuset AB	556796-2823	100
Corem Småland Holding AB	556736-6892	100
Järnvägsfabriken Förvaltning AB	556685-9459	100
Bullagärdet AB	556695-6529	100
Östgöta FDCA AB	556294-8884	100
Corem Växjö AB	556733-2548	100
Meroc Småland 1 AB	556750-3338	100
Meroc Småland 2 AB	556750-1670	100
Meroc Småland 4 AB	556750-5051	100
Corem Budkaveln AB	556723-7770	100
Corem Jönköping AB	556709-2027	100
Corem Barnarp AB	556707-2730	100
Corem Boriket KB	969614-9914	100
Corem Arkadien KB	969666-0779	100
Corem Ljungarum AB	556796-2807	100

1) Alla ägarandelar i tabellen är hänförliga till komplementären.

Bolagsordning

1 FIRMA
Bolagets firma är Corem Property Group AB (publ).

2 SÄTE
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

3 VERKSAMHET
Bolaget skall, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL
Aktiekapitalet skall utgöra lägst 187 500 000 kronor och högst 750 000 000 kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag
Antalet aktier i Bolaget skall vara lägst 25 000 000 och högst 100 000 000.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning
Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna skall vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 5 kronor per aktie under första kvartalet 2010 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2010.

Den vinst enligt fastställd balansräkning, som enligt lag får delas ut till preferensaktieägare, får inte undantas från utdelning med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigandes tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkning skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner
Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger.

Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier som skall inlösas bestämmes genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 350 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 300 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

7 REVISORER

Bolaget skall ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter.

8 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt i Svenska Dagbladet.

Kallelse till årsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen skall behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

9 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
   a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
   b) dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
   c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.
10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

11 DELTAGANDE I BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman, före kl 16.00. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

12 BERÄTTIGANDE TILL UTDELNING M.M.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på extra bolagsstämma den 23 februari 2010.

Sicklaön 356:1, Stockholm

5Y Tömmerup By, Köpenhamn

Storsätra 1, Stockholm

Batteriet 2, Trollhättan

Östanbräck 1:45, Hudiksvall

Införlivande av information

Nedanstående hänvisningar refererar till sådan information som Bolaget har offentliggjorts tidigare och som getts in till Finansinspektionen i samband med ingivandet av Prospektet. Informationen utgör enligt 2 kap 20 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument en del av Prospektet.

(1) Bolagets reviderade årsredovisningar per den 31 december 2009, 31 december 2008 och 31 december 2007; och

(2) Bolagets delårsrapporter per den 30 september 2010 och 30 september 2009 (översiktligt granskade).

Nedanstående förteckning innehåller sidhänvisningar till olika delar i respektive årsredovisning och delårsrapport:

Dokument ..... Sid

Årsredovisning för 2009
Riskhantering 37
Redovisningsprinciper 71-74
Resultaträkning 62
Balansräkning 63
Noter 71-86
Revisionsberättelse 87

Årsredovisning för 2008
Riskhantering 32
Redovisningsprinciper 58-61
Resultaträkning 50
Balansräkning 51
Noter 58-73
Revisionsberättelse 75

Årsredovisning för 2007
Riskhantering ..... -
Redovisningsprinciper 43-46
Resultaträkning 35
Balansräkning 36
Noter 43-54
Revisionsberättelse 56

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2010
Redovisningsprinciper 5
Resultaträkning 12
Balansräkning 13

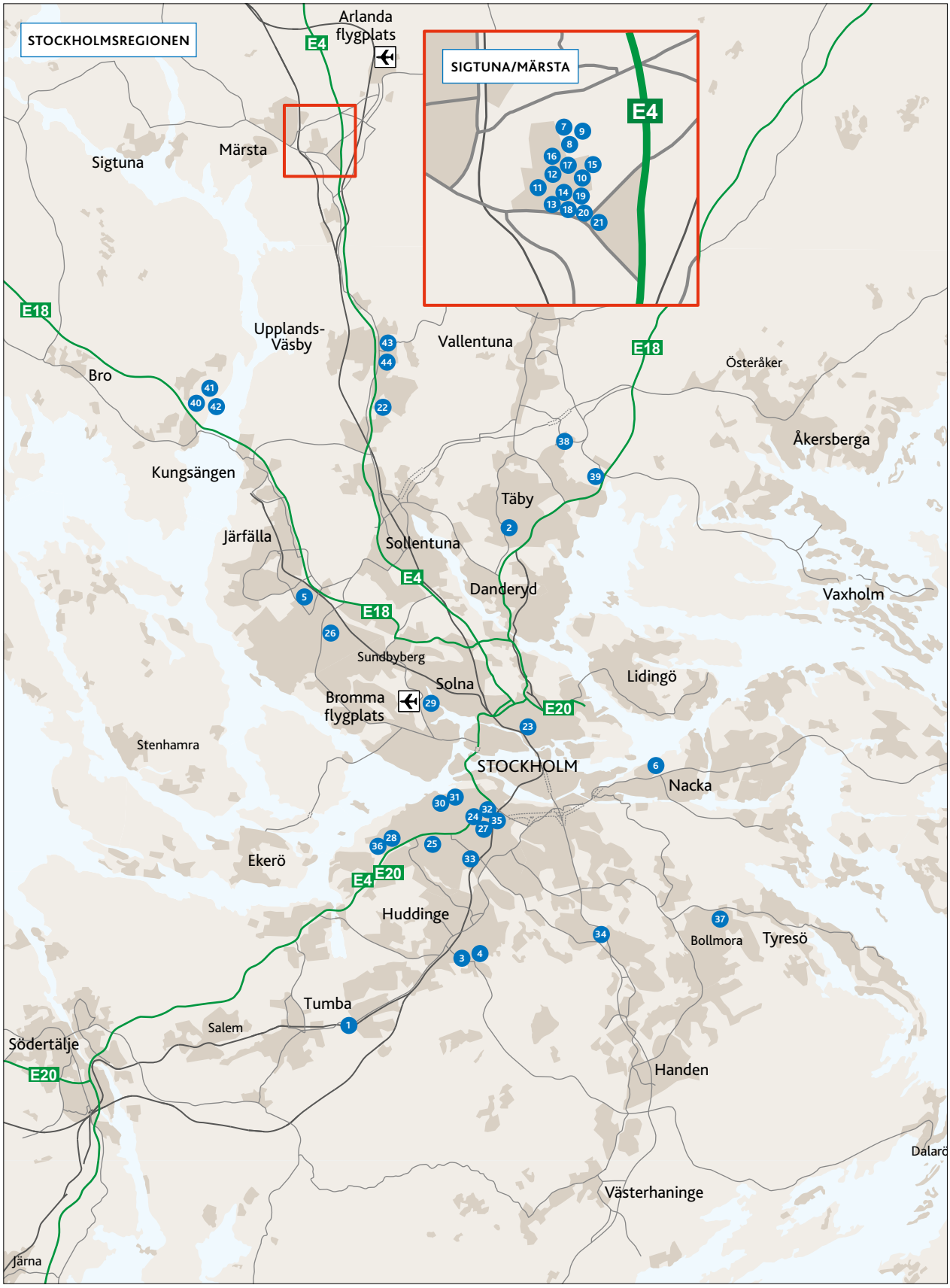
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2009
Redovisningsprinciper 9
Resultaträkning 11
Balansräkning 12

Informationen ovan finns även tillgänglig på www.corem.se samt på Bolagets kontor vars adress är angiven på sista sidan i detta registreringsdokument.

Fastighetsförteckning

STOCKHOLMSREGIONEN

					Uthyrbar area, kvm					
Nr	**Fastighet**	**Kommun**	**Adress**	**Upplåtelseform**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
2	Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
3	Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 21	Äganderätt		554	75			629
4	Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
5	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
6	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
7	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
8	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
9	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
10	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
11	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
12	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
13	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
14	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
15	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
16	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
17	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
18	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
19	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
20	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
21	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
22	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
23	Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
24	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
25	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
26	Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
27	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
28	Hällsätra 3	Stockholm	Stensätravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
29	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
30	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
31	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
32	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
33	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		7 294	611			7 905
34	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
35	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
36	Storsätra 1	Stockholm	Storsätragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
37	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
38	Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt		330			167	497
39	Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
40	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
41	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
42	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
43	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
44	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Totalt Stockholmsregionen 30 september 2010					**44 425**	**86 080**	**76 441**	**9 207**	**6 562**	**222 715**



Fastighetsbestånd per 30 september 2010

ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen – Sverige

					Uthyrbar area, kvm					
Nr	**Fastighet**	**Kommun**	**Adress**	**Upplåtelseform**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
1	Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017	8 017
2	Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13 m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
3	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
4	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
5	Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
6	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
7	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720			1 030	1 750
8	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
9	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
10	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
11	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
12	Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Summa Öresundsregionen – Sverige 30 september 2010					**3 080**	**20 166**	**13 391**	**3 228**	**15 519**	**55 384**

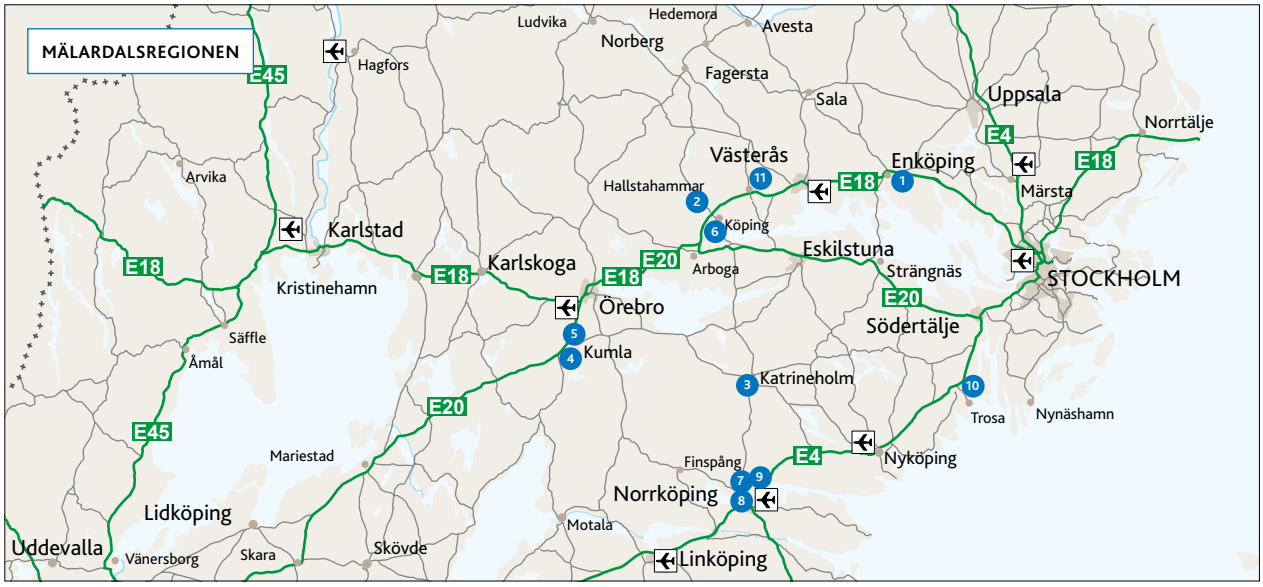
Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark

					Uthyrbar area, kvm					
Nr	**Fastighet**	**Kommun**	**Adress**	**Upplåtelseform**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
13	10C Höje Taastrup By	Höje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
14	10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
15	7T Mörkhöj	Söborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
16	5Y Tömmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Summa Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark 30 september 2010								**22 254**		**22 254**
Totalt Öresundsregionen 30 september 2010					**3 080**	**20 166**	**13 391**	**25 482**	**15 519**	**77 638**

MÄLARDALSREGIONEN

					Uthyrbar area, kvm					
Nr	**Fastighet**	**Kommun**	**Adress**	**Upplåtelseform**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
1	Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
2	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
3	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
4	Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 38	Äganderätt	6 645					6 645
5	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
6	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
7	Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
8	Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt		2 805				2 805
9	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
10	Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
11	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Mälardalsregionen 30 september 2010					**69 848**	**28 753**	**9 594**	**9 923**	**3 407**	**121 525**

Fastighetsbestånd per 30 september 2010



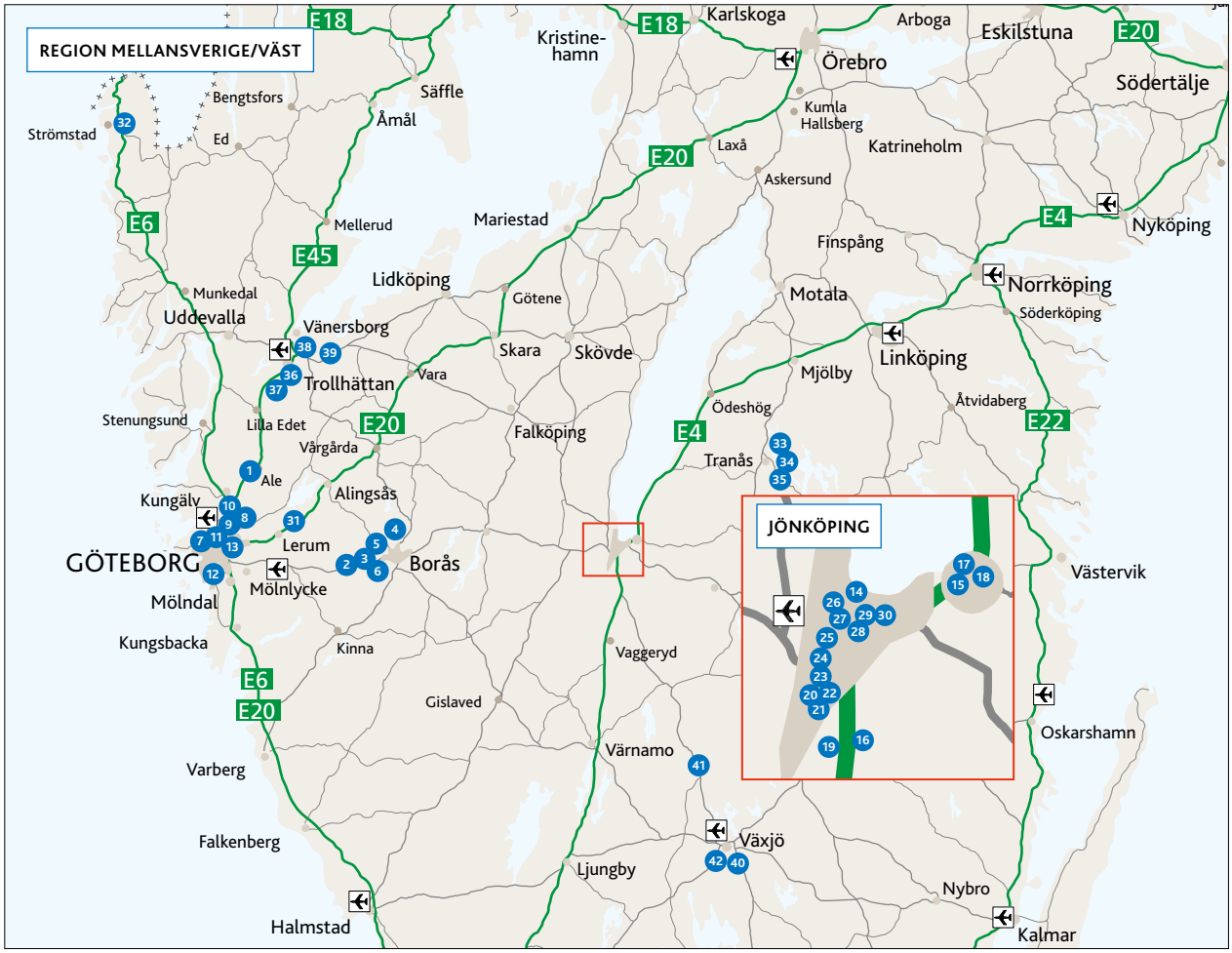
Fastighetsbestånd per 30 september 2010

REGION MELLANSVERIGE/VÄST

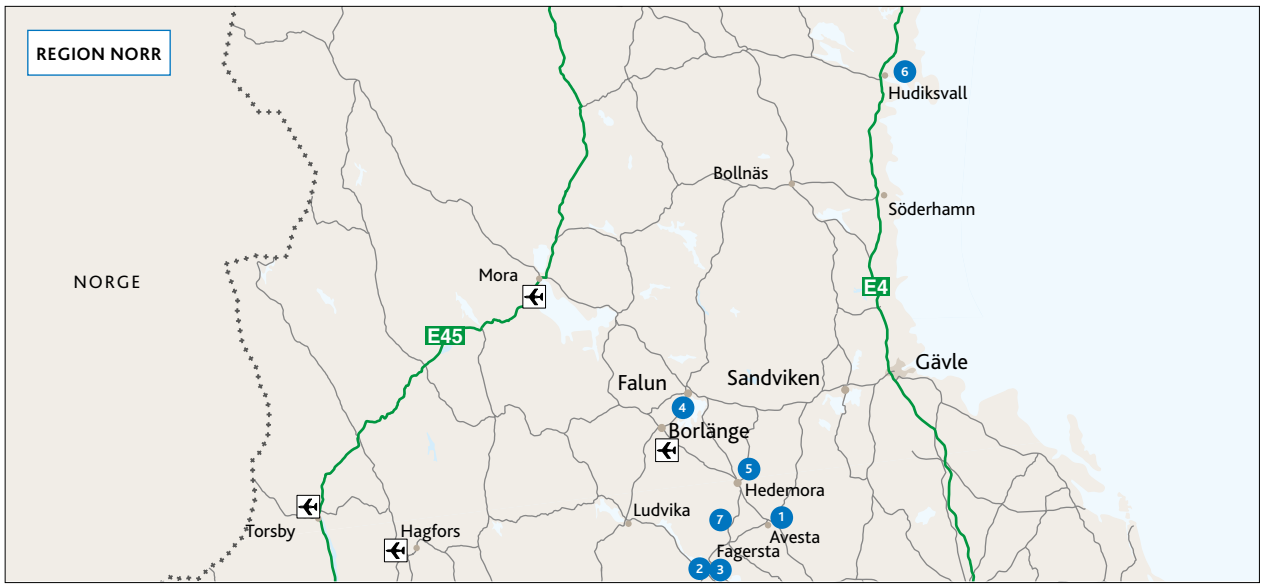
					Uthyrbar area, kvm					
Nr	**Fastighet**	**Kommun**	**Adress**	**Upplåtelseform**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
1	Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt	1 256					1 256
2	Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
3	Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
4	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
5	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
6	Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
7	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
8	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
9	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
10	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt		10 375				10 375
11	Biskopsgården 45:1	Göteborg	Ruskvädersgatan 22	Tomträtt	1 981				325	2 306
12	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
13	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
14	Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22 m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
15	Balder 18	Jönköping	Vättergatan 3	Äganderätt				482	326	808
16	Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A mfl	Äganderätt					2 504	2 504
17	Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
18	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
19	Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		4 378	1 000			5 378
20	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
21	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
22	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
23	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
24	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
25	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt				1 285		1 285
26	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
27	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
28	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt			1 713			1 713
29	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
30	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
31	Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
32	Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
33	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
34	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
35	Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
36	Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
37	Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
38	Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
39	Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
40	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
41	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
42	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Mellansverige/Väst 30 september 2010					**54 515**	**161 941**	**26 463**	**11 432**	**11 021**	**265 372**

REGION NORR

					Uthyrbar area, kvm					
Nr	**Fastighet**	**Kommun**	**Adress**	**Upplåtelseform**	**Industri**	**Lager**	**Kontor**	**Handel**	**Övrigt**	**Totalt**
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
2	Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
3	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsbovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
4	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
5	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
6	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, mfl	Äganderätt	50 411					50 411
7	Norbergsby 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668				2 668
Totalt Region Norr 30 september 2010					**93 928**	**4 492**	**163**	**3 503**	**575**	**102 661**
TOTALT COREM 30 SEPTEMBER 2010					**265 796**	**301 432**	**126 052**	**59 547**	**37 084**	**789 911**



Fastighetsbestånd per 30 september 2010



Fastighetsbestånd per 30 september 2010

Adresser

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

Euroclear Sweden AB
Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm

Finansinspektionen
Brunnsgatan 3
103 97 Stockholm

Grant Thornton
Sveavägen 20
103 94 Stockholm

MAQS Law Firm Advokatbyrå AB
Norrmalmstorg 1
103 86 Stockholm

NASDAQ OMX Stockholm
Tullvaktsvägen 15
115 56 Stockholm

Swedbank Corporate Finance
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

Corem Property Group AB, Box 560 85, 102 17 Stockholm. Besök Riddargatan 13 C. Telefon 08-503 853 33, fax 08-503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, styrelsens säte: Stockholm
info@corem.se / www.corem.se