

## Delårsrapport januari – september 2008



# Delårsrapport januari – september 2008

- > HYRESINTÄKTERNA FÖR PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2008 UPPGICK TILL 272 MKR
- > FÖRVALTNINGSRESULTATET UPPGICK TILL 91 MKR MOTSVARANDE 3,43 KR PER AKTIE
- > RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER UPPGICK TILL 32 MKR
- > RESULTAT EFTER SKATT UPPGICK TILL 33 MKR OCH VINST PER AKTIE 1,24 KR
- > BOLAGETS INTJÄNINGSFÖRMÅGA HAR ÖKAT MED 34 PROCENT SEDAN ÅRSSKIFTET
- > DET EGNA KAPITALET HAR ÖKAT TILL 1 437 MKR MOTSVARANDE 54,18 KR PER AKTIE
- > POSITIV UTVECKLING AV UTHYRNINGSGRADEN VILKEN UPPGICK TILL 95 PROCENT
- > VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER UPPGICK TILL -48 MKR

## VD har ordet

Corem är ett nytt fastighetsbolag vars vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom segmentet industri-, lager-, logistik- och handel.

Vi firar i dagarna vår 1-årsdag som börsnoterat fastighetsbolag och kan konstatera att mycket har hänt sedan vår första noteringsdag.

Det som i nuläget är mest påtagligt är den dramatiska marknadsutvecklingen till följd av det senaste halvårets tilltagande finansiella oro. Transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har till följd av en allmänt utbredd kreditåstramning minskat kraftigt under hösten. En stor osäkerhet råder kring hur effekterna av den konjunkturavmattning vi nu står inför kommer att påverka marknadsprissättning och efterfrågan på lokaler och fastigheter. Fastighetsvärdena, som under många år stigit, viker nu till följd av stigande avkastningskrav. Konjunkturoro, stigande lånekostnader och svårigheter att få bankfinansiering pressar branschen för tillfället.

Dessa händelser till trots har Corems tredje kvartal varit mycket händelserikt. Under kvartalet har vi genomfört en riktad nyemission om 78 Mkr. Vi har förvärvat en på tio år fullt uthyrd logistik & lagerfastighet i Stockholm om cirka 28 000 kvm samt etablerat oss i Köpenhamn genom förvärv av fyra, på mellan 15-18 år, fullt uthyrda handelsfastigheter om totalt 22 300 kvm. Båda dessa förvärv diversifierar Corems hyresbas positivt samtidigt som den genomsnittliga kontraktslängden ökar.

Den tuffa marknadsutvecklingen till trots, så uppvisar vår fastighetsnisch en intressant tillväxtpotential. Segmentets höga



*”Lokal närvaro, goda kundrelationer och motiverade medarbetare skapar förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling.”*

historiska stabilitet skänker oss en trygghet och en möjlighet att fokusera på att bygga bolaget allt starkare. Samtidigt är detta faktorer som gör Corem spännande ur ett investeringsperspektiv. Vår vision med lokal närvaro, goda kundrelationer och motiverade medarbetare skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling.

Vi vidhåller även vår positiva hyrestrend, vilket bland annat synliggörs i att vi för tredje kvartalet i rad uppvisar en stigande uthyrningsgrad, vilken idag uppgår till cirka 95 procent.

I syfte att kunna realisera våra tillväxtambitioner har vi tidigare meddelat att vi har haft som målsättning att noteras vid OMX Nordiska Börs Stockholm. Vi har nu initierat noteringsprocessen med målsättning att vara listade vid OMX Nordiska Börs Stockholm under mars månad 2009.

Jag kan med glädje konstatera att årets tredje kvartal har varit utvecklande för Corem på många sätt. Våra förutsättningar att fortsätta utveckla, förädla och expandera vårt bestånd ser alltså goda ut.

Stockholm i november 2008

Rutger Arnhult  
Verkställande direktör

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager- och logistikfastigheter i mellersta och södra Sverige. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 4,4 mdkr.

Corems övergripande mål är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Coremaktien är noterad på Nordic Growth Market (NGM) Equity.

## Periodens resultat

| Mkr                            | juli-sept<br>3 mån<br>2008 | april-juni<br>3 mån<br>2008 | jan-mars<br>3 mån<br>2008 | jan-sept<br>9 mån<br>2008 | 1 nov-31 dec<br>2 mån<br>2007 |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Hysesintäkter                  | 99                         | 91                          | 82                        | 272                       | 54                            |
| Fastighetskostnader            | -26                        | -28                         | -25                       | -79                       | -22                           |
| Driftöverskott                 | 73                         | 63                          | 57                        | 193                       | 32                            |
| Central administration         | -4                         | -4                          | -6                        | -14                       | -3                            |
| Övriga rörelsekostnader        | 0                          | -1                          | -1                        | -2                        | -6                            |
| Orealiserade värdeförändringar | -76                        | 0                           | 27                        | -48                       | 125                           |
| Rörelseresultat                | -7                         | 58                          | 77                        | 129                       | 148                           |
| Finansnetto                    | -106                       | 34                          | -25                       | -97                       | -15                           |
| Resultat före skatt            | -113                       | 92                          | 52                        | 32                        | 133                           |
| Skatt                          | -11                        | -3                          | 15                        | 1                         | 107                           |
| Periodens/<br>Årets resultat   | -124                       | 89                          | 67                        | 33                        | 240                           |

## Intäkter, kostnader och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 33 Mkr, motsvarande 1,24 kr per aktie. Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till -48 Mkr. Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 91 Mkr, motsvarande 3,43 kr per aktie. Under perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 2 Mkr. Med justering för dessa kostnader ökas förvaltningsresultatet för årets tredje kvartal till 93 Mkr motsvarande 3,51 kr per aktie.

## Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 272 Mkr. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent. Det totala hyresvärdet uppgick per den 30 september 2008 till 434 Mkr. Tredje kvartalet har uppvisat en fortsatt god efterfrågan på Corems typ av lokaler.

## Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 79 Mkr, vilket genererar en överskottsgrad om 71 procent. På årsbasis beräknas fastighetskostnaderna med befintlig fastighetsportfölj uppgå till 94 Mkr.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 14 Mkr. På årsbasis beräknas de centrala administrationskostnaderna med nuvarande bolagsstruktur och förvaltningsvolym uppgå till 18 Mkr.

Kostnader i samband med förändringen av Biolight International till fastighetsbolaget Corem Property Group och kostnader i samband med OMX-noteringen har under perioden januari-september 2008 uppgått till 2 Mkr.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till 97 Mkr. I beloppet ingår orealiserade värdeförändringar på derivat om -11 Mkr. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,51 procent.

## Fastighetsförvärv under det tredje kvartalet

Den 1 juli förvärvade Corem en logistik och lagerfastighet i Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten är fullt uthyrd till ELFA AB på ett hyresavtal som löper under 10 år. Corem tillfördes genom förvärvet dessutom en utvecklingsbar byggrätt om uppskattningsvis 70 000 kvm i ett för logistik & partihandel attraktivt läge. Fastighetens totala areal uppgår till drygt 100 000 kvm.

Fastigheten förvärvades i bolagsform till en sammanlagd köpeskilling om netto 319 Mkr.

Förvärvet finansierades dels med lån dels med en till säljaren Allba Fastighets AB riktad nyemission om 78 Mkr, vilket motsvarar en ägarandel i Corem Property Group om 5,9 procent. Nyemissionen tecknades till en aktiekurs om 47,84 kronor. Efter nyemissionen uppgår det totala antalet aktier till 27 606 306 stycken.

Den 11 juli förvärvade Corem fyra handelsfastigheter i Köpenhamn om totalt cirka 22 300 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bilja på hyresavtal som löper på mellan 15-18 år. Tillträde ägde rum den 1 september 2008.

Fastigheterna förvärvades i bolagsform till en sammanlagd köpeskilling om 246 Mkr.

## Värdeförändringar

Samtliga Corems fastigheter har under den senaste tolv månadersperioden externvärderats av tre olika värderingsinstitut. Värderingsinstituten är Ernst & Young Real Estate, Bryggan Fastighetsekonomi AB och Svefa AB.

Samtliga av de nyförvärvade fastigheterna har i samband med förvärven externvärderats. Corem internvärderar vid varje kvartalsskifte samtliga fastigheter och har för avsikt att långsiktigt rullande externvärdera minst 25 procent av fastighetsbeståndet årligen.

På en marknad, som präglats av en tilltagande finansiell oro, har antalet fastighetstransaktioner per automatik minskat. Att söka stöd i genomförda fastighetsaffärer, för att därigenom få en uppfattning om hur marknadsvärdena förändrats är med andra ord svårt. Corems allmänna uppfattning är dock att avkastningskraven generellt har höjts, detta brett geografiskt och för samtliga fastighetstyper. Ett något förhöjt avkastningskrav, i kombination med löpande förändringar och bedömda framtida förändringar i fastigheternas kassaflöden, har sammantaget medfört nedskrivningar om totalt 76 Mkr.

Det totala fastighetsvärdet beräknas vid kvartalsbokslutet uppgå till 4 358 Mkr, efter en orealiserad värdenedgång om -48 Mkr.

## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

| Mkr                                  |       |
|--------------------------------------|-------|
| Verkligt värde per 1 januari 2008    | 3 168 |
| Förvärv                              | 1 194 |
| Investeringar                        | 44    |
| Försäljningar                        | 0     |
| Värdeförändringar                    | -48   |
| Verkligt värde per 30 september 2008 | 4 358 |

## Investeringar och projekt

Under perioden har Corem totalt investerat 44 Mkr i ny-, till- och ombyggnationer.

## Eget kapital, finansiering och kassaflöde

### EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 437 Mkr, vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 54,18 kr. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 32 procent.

Nettoökningen av det egna kapitalet för perioden har sin grund i Corems förvärv av en logistik & lagerfastighet i Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm uthyrningsbar yta den 1 juli.

Förvärvet finansierades bland annat med en till säljaren, Allba Fastighets AB, riktad nyemission om 78 Mkr. Nyemissionen tecknades till en aktiekurs om 47,84 kronor.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 september 2008 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 132 Mkr. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 184 Mkr uppgick till 2 948 Mkr. Under perioden har 41 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrats på 3 till 12 år varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 3,3 år. Den genomsnittliga räntan per 30 september 2008 var 5,51 procent.

Bolagets totala kreditram om 3 232 Mkr löper med kredittider om 1 till 8 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till cirka 3,7 år.

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

| Förfall, år | Ränteförfall    |                     | Låneförfall      |                |
|-------------|-----------------|---------------------|------------------|----------------|
|             | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, procent | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
| 2008        | 1 792           | 5,58                | 0                | 0              |
| 2009        | 45              | 5,77                | 107              | 7              |
| 2010        | 25              | 5,25                | 737              | 737            |
| 2011–       | 1 270           | 5,40                | 2 388            | 2 388          |
| Totalt      | 3 132           | 5,51                | 3 232            | 3 132          |

### KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 144 Mkr, vilket motsvarar 5,43 kr per aktie. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till –1 246 Mkr under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 1 086 Mkr. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 184 Mkr, vilket motsvarar 6,94 kr per aktie. Detta motsvarar en förändring om –16 Mkr i förhållande till periodens ingång.

### SKATTER

Corem redovisar för perioden en skatteintäkt om 1 Mkr.

Corem-koncernens ackumulerade underskott per den 30 september 2008 uppgår nominellt till cirka 657 Mkr. Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja cirka 183 Mkr av underskotten under en period om 5 år på grund av den så kallade koncernbidragsspärren. Detta innebär att dessa först kan utnyttjas utan begränsningar tidigast under beskattningsåret 2013.

Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i balansräkningen per den 30 september 2008 till ett belopp om 138 Mkr. Värdet av den uppskjutna skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

### AKTIEN

Corem är noterat på NGM, Nordic Growth Market Equity i Stockholm. Den 30 september 2008, kvartalets sista handelsdag, var börskursen 44 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om cirka 1 215 Mkr. Per den 30 september 2008 var antalet utestående aktier i Corem 27 606 306, vilket är en ökning med 1 630 435 aktier från föregående period. Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till cirka 3 470. De enskilt största svenska aktieägarna framgår av tabell nedan.

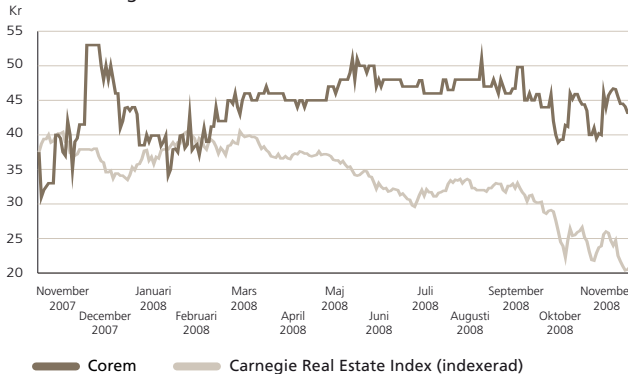
### ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2008

| Aktieägare                      | Antal aktier | Andel, % |
|---------------------------------|--------------|----------|
| M2 Asset Management AB          | 9 932 799    | 36,0     |
| Fastighets AB Balder            | 9 883 540    | 35,8     |
| Locellus                        | 2 036 208    | 7,4      |
| Allba Fastighets AB             | 1 630 435    | 5,9      |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | 773 054      | 2,8      |
| Catella Trygghetsfond           | 510 193      | 1,9      |
| Kattvik Financial Services      | 480 000      | 1,7      |
| IS Invest AB                    | 456 900      | 1,7      |
| Grönhögen Förvaltning AB        | 455 552      | 1,7      |
| Hollytree Förvaltning AB        | 455 552      | 1,7      |
| Catella Investments HC2 AB      | 280 897      | 1,0      |
| Övriga aktieägare               | 711 176      | 2,4      |
| Totalt                          | 27 606 306   | 100,0    |

### AKTIEFAKTA

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Kortnamn      | CORE                              |
| ISIN kod      | SE0002257402                      |
| Noterat       | 2007                              |
| Marknadsplats | Nordic Growth Market (NGM) Equity |
| Handelspost   | 100 aktier                        |

### Kursutveckling Corem-aktien 28 november 2007 - 25 november 2008



## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

|                     | Antal fastigheter | Uthyrbar area, kvm | Vakant area, kvm | Bokfört värde |              | Hyresvärde, Mkr | Ek. uthyr. grad, % | Hyresintäkt, Mkr |
|---------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------------|------------------|
|                     |                   |                    |                  | Mkr           | kr/kvm       |                 |                    |                  |
| Stockholm           | 45                | 217 630            | 27 310           | 1 860         | 8 547        | 182             | 92                 | 167              |
| Göteborg            | 15                | 64 921             | 12 114           | 390           | 6 006        | 39              | 90                 | 35               |
| Öresund             | 15                | 60 380             | 3 289            | 547           | 9 055        | 51              | 92                 | 47               |
| Mälardalen          | 18                | 130 330            | 12 930           | 677           | 5 194        | 76              | 99                 | 75               |
| Småland             | 7                 | 104 888            |                  | 528           | 5 037        | 52              | 98                 | 51               |
| Norr                | 2                 | 91 051             |                  | 356           | 3 911        | 33              | 100                | 33               |
| <b>Totalt Corem</b> | <b>102</b>        | <b>669 200</b>     | <b>55 643</b>    | <b>4 358</b>  | <b>6 512</b> | <b>434</b>      | <b>95</b>          | <b>409</b>       |

## FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI

|                     | Antal fastigheter | Uthyrbar area, kvm | Vakant area, kvm | Bokfört värde |              | Hyresvärde, Mkr | Ek. uthyr. grad, % | Hyresintäkt, Mkr |
|---------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------------|------------------|
|                     |                   |                    |                  | Mkr           | kr/kvm       |                 |                    |                  |
| Industri            | 23                | 237 710            | 17 092           | 1 512         | 6 360        | 140             | 91                 | 127              |
| Lager               | 43                | 269 680            | 13 260           | 1 396         | 5 177        | 143             | 98                 | 140              |
| Kontor              | 18                | 78 366             | 23 167           | 552           | 7 046        | 72              | 92                 | 66               |
| Handel              | 14                | 55 178             | 1 629            | 504           | 9 143        | 49              | 96                 | 47               |
| Övrigt              | 4                 | 28 266             | 495              | 393           | 13 917       | 29              | 97                 | 28               |
| <b>Totalt Corem</b> | <b>102</b>        | <b>669 200</b>     | <b>55 643</b>    | <b>4 358</b>  | <b>6 512</b> | <b>434</b>      | <b>95</b>          | <b>409</b>       |

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

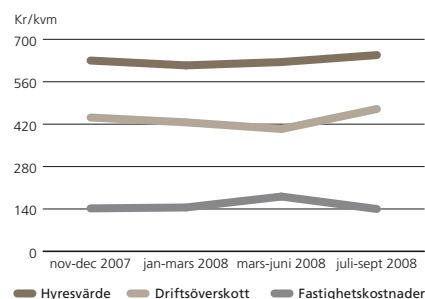
| kvm                 | Industri       | Lager          | Kontor         | Handel        | Övrigt        | Totalt         | Andel, %   |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| Stockholm           | 45 333         | 80 823         | 75 705         | 9 207         | 6 562         | 217 630        | 33         |
| Göteborg            | 39 042         | 15 781         | 7 825          | 1 929         | 344           | 64 921         | 10         |
| Öresund             | 2 079          | 8 370          | 10 767         | 22 954        | 16 210        | 60 380         | 9          |
| Mälardalen          | 72 825         | 30 440         | 9 757          | 13 426        | 3 882         | 130 330        | 19         |
| Småland             | 13 497         | 74 841         | 9 222          | 967           | 6 361         | 104 888        | 16         |
| Norr                | 90 951         |                |                |               | 100           | 91 051         | 14         |
| <b>Totalt Corem</b> | <b>263 727</b> | <b>210 255</b> | <b>113 276</b> | <b>48 483</b> | <b>33 459</b> | <b>669 200</b> | <b>100</b> |

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH FASTIGHETSKATEGORI

| kvm                 | Industri       | Lager          | Kontor         | Handel        | Övrigt        | Totalt         | Andel, %   |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| Industri            | 240 275        | 8 277          | 10 624         | 4 887         | 1 477         | 265 540        | 40         |
| Lager               | 7 348          | 187 092        | 35 416         | 2 929         | 9 065         | 241 850        | 36         |
| Kontor              | 8 232          | 11 615         | 54 970         | 2 364         | 1 185         | 78 366         | 12         |
| Handel              | 7 872          | 3 271          | 4 042          | 38 303        | 1 690         | 55 178         | 8          |
| Övrigt              |                |                | 8 224          |               | 20 042        | 28 266         | 4          |
| <b>Totalt Corem</b> | <b>263 727</b> | <b>210 255</b> | <b>113 276</b> | <b>48 483</b> | <b>33 459</b> | <b>669 200</b> | <b>100</b> |

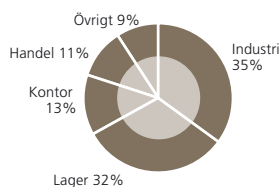
## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL<sup>1)</sup>

|                             | 2008 sept | 2008 juni | 2008 mars | 2007 dec |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Hyresvärde, kr/kvm          | 648       | 625       | 614       | 630      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 95        | 94        | 93        | 93       |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 140       | 181       | 145       | 142      |
| Driftsöverskott, kr/kvm     | 470       | 404       | 426       | 442      |
| Verkligt värde, kr/kvm      | 6 512     | 6 217     | 5 962     | 6 083    |
| Antal fastigheter           | 102       | 98        | 84        | 75       |
| Uthyrbar area, tkvm         | 669 200   | 619 116   | 577 830   | 520 830  |

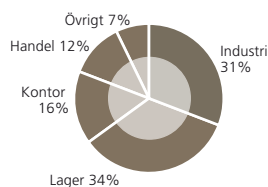


1) Ovanstående nyckeltal är beräknade på årsbasis per varje givet kvartal

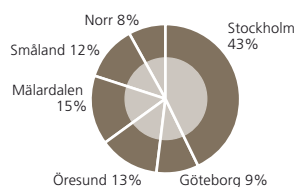
Fördelning av bokfört värde per fastighetskategori



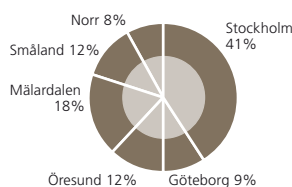
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av bokfört värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



## Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet består av 102 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 669 200 kvm.

Fastigheternas marknadsvärde är baserat på externa och interna marknadsvärderingar och uppgår till 4 358 Mkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 434 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 409 Mkr på årsbasis per den 30 september 2008. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94,6 procent, vilket motsvarar en ökning cirka 1 procent i förhållande till föregående kvartal.

Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Öresund, Mälardalen, Småland samt Norr. Av de totala hyresintäkterna svarar Stockholm för 41 procent, Göteborg 9 procent, Öresund 12 procent, Mälardalen 18 procent, Småland 12 procent och Norr för 8 procent.

Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2008 fördelar de sig per fastighetskategori enligt öljande; industrifastigheter 31 procent, lagerfastigheter 34 procent, kontorsfastigheter 16 procent, handelsfastigheter 12 procent och övriga fastigheter 7 procent.

## Händelser efter periodens utgång

Corem förvärvade den 4 november 17 458 494 st aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB (publ), vilket motsvarar en ägarandel om 10,48 procent.

Corems förvärv i Klöver skall ses som en kapitalplacering och påverkar inte Corems övergripande mål att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment – industri, lager, logistik och handel.

## Intjäningsförmåga

Efter genomförda förvärv beräknas Corems totala hyresvärde uppgå till 434 Mkr. Bolagets 12 månaders rullande förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, beräknas uppgå till cirka 150 Mkr. Den totala uthyrbara arean uppgår efter förvärven till cirka 669 200 kvm.

## Möjligheter och risker

Corems möjligheter och risker beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidan 33. Under det tredje kvartalet tillkom en möjlighets- och riskfaktor som Corem ej tidigare har varit exponerad mot och därav ej har beskrivit.

Den 15 september förvärvade Corem fyra handelsfastigheter i Köpenhamn om totalt cirka 22 300 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna förvärvades i bolagsform till en sammanlagd köpeskilling om 246 Mkr.

Fastigheterna är finansierade med eget kapital, revers samt banklån. Banklånen och reversen avseende dessa fyra fastigheter är denominerade i SEK.

Det sätt som valutaexponeringen idag kan medföra en risk för Corems aktieägare har sin grund i att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i DKK, vilket vid en valutakursförändring kan medföra positiva respektive negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.

## Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 14 Mkr. Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturering, uppgick till 7 Mkr.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 451 Mkr, varav likvida medel utgjordes av 26 Mkr. Eget kapital uppgick till 1 164 Mkr.

## Personal

Corem hade vid periodens utgång 14 anställda med fördelningen 6 kvinnor och 8 män.

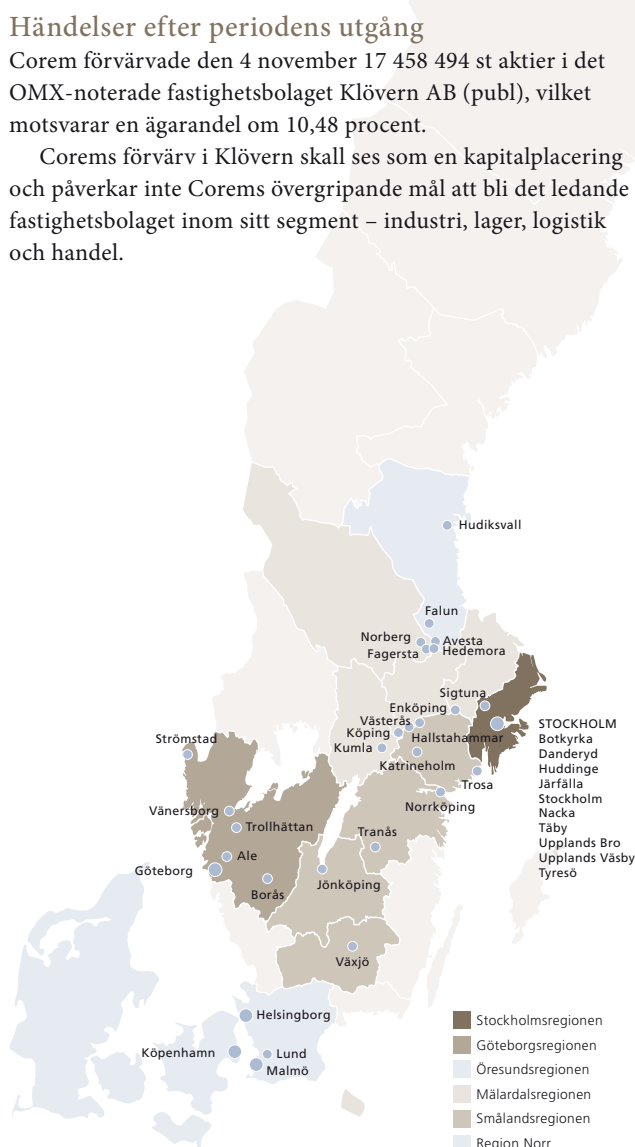
## Valberedning

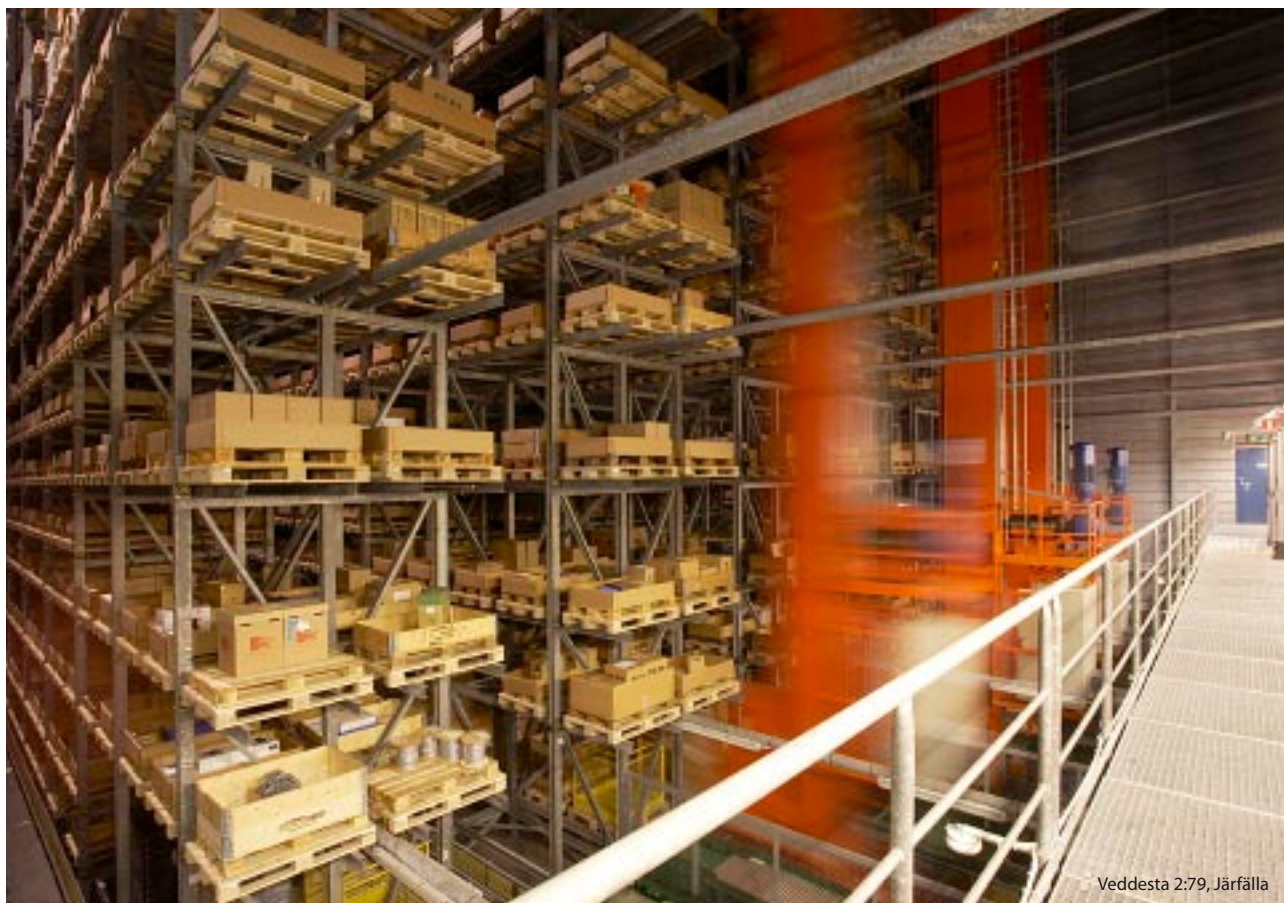
Enligt årsstämman 2008 skall en valberedning inrättas inför årsstämman 2009 i syfte att lägga fram förslag beträffande antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive ordförande samt ersättning till styrelseledamöterna.

Valberedningen tillsätts enligt årsstämmans beslut genom att styrelsens ordförande fått i uppdrag att kontakta de två största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av kvartal tre och be dem att utse en ledamot vardera till valberedningen. Det är styrelsens ordförande tillsammans med de utsedda ledamöterna som sammankallande utgör valberedningen.

Valberedningen utgörs av Erik Selin representerande Fastighets AB Balder, Ken Wendelin representerande M2 Asset Management AB samt styrelsens ordförande Fred Andersson.

Ägare som önskar komma i kontakt med valberedningen gör detta genom e-post till: [valberedning@corem.se](mailto:valberedning@corem.se) alternativt till postadress: Corem Property Group AB, "Valberedning", Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.





Veddesta 2:79, Järfälla

## Redovisningsprinciper

Corem följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med 2007 års årsredovisning.

Koncernredovisningen för Corem-koncernen är genom det omvända förvärvet en fortsättning på koncernredovisningen avseende M2 Industrielokaler-koncernen. Då M2 Industrielokaler-koncernen är nybildad per 1 november 2007 finns inga jämförelsetal avseende motsvarande delårsperiod för resultat- och balansräkning. Bildandet av koncernen Corem Property Group AB (publ) beskrivs i 2007 års årsredovisning på sidorna 43-44.

Stockholm den 26 november 2008

Corem Property Group AB (publ)

Rutger Arnhult, verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av  
Corems VD Rutger Arnhult, telefon 08-503 853 33.

På Corems hemsida / [www.corem.se](http://www.corem.se) / finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

## Ekonomisk rapportering 2008

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Bokslutskommuniké 2008 | Onsdag 18 februari 2009       |
| Årsredovisning 2008    | Mars 2009                     |
| Årsstämma 2009         | Torsdag 28 maj 2009, kl 10:00 |

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Corem ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande kl 14:30, den 26 november 2008.

## Koncernens resultaträkning

| Mkr                                                   | 2008<br>3 mån<br>juli – sept | 2008<br>3 mån<br>april – juni | 2008<br>3 mån<br>jan – mars | 2008<br>9 mån<br>jan – sept | 2007<br>2 mån<br>1 nov – 31 dec |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Hysesintäkter                                         | 99                           | 91                            | 82                          | 272                         | 54                              |
| Fastighetskostnader                                   | -26                          | -28                           | -25                         | -79                         | -22                             |
| Driftsöverskott                                       | 73                           | 63                            | 57                          | 193                         | 32                              |
| Central administration                                | -4                           | -4                            | -6                          | -14                         | -3                              |
| Övriga rörelseintäkter                                | 0                            | 0                             | 0                           | 0                           | 0                               |
| Övriga rörelsekostnader                               | 0                            | -1                            | -1                          | -2                          | -6                              |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter             | 0                            | 0                             | 0                           | 0                           | 0                               |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter            | -75                          | 0                             | 27                          | -48                         | 125                             |
| Rörelseresultat                                       | -6                           | 58                            | 77                          | 129                         | 148                             |
| Finansiella intäkter                                  | 17                           | 0                             | 3                           | 20                          | 1                               |
| Finansiella kostnader                                 | -44                          | -33                           | -29                         | -106                        | -16                             |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument | -79                          | 67                            | 1                           | -11                         | -                               |
| Resultat före skatt                                   | -112                         | 92                            | 52                          | 32                          | 133                             |
| Aktuell skatt                                         | -4                           | -3                            | -1                          | -8                          | 2                               |
| Uppskjuten skatt                                      | -7                           | 0                             | 16                          | 9                           | 105                             |
| Periodens resultat                                    | -123                         | 89                            | 67                          | 33                          | 240                             |
| Resultat per aktie <sup>1)</sup>                      | -4,64                        | 3,43                          | 2,58                        | 1,24                        | 9,22                            |
| Antal aktier vid periodens utgång                     | 27 606 306                   | 25 975 871                    | 25 975 871                  | 25 975 871                  | 25 975 871                      |
| Genomsnittligt antal aktier                           | 26 523 315                   | 25 975 871                    | 25 975 871                  | 26 523 315                  | 25 975 871                      |

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

## Koncernens balansräkning

| Mkr                            | 2008-09-30 | 2007-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Tillgångar                     |            |            |
| Fastigheter                    | 4 358      | 3 168      |
| Övriga anläggningstillgångar   | 3          | 3          |
| Uppskjuten skattefordran       | 138        | 130        |
| Övriga långfristiga fordringar | 3          | -          |
| Finansiella instrument         | -          | -          |
| Omsättningstillgångar          | 47         | 113        |
| Likvida medel                  | 184        | 200        |
| Summa tillgångar               | 4 733      | 3 615      |
| Eget kapital och skulder       |            |            |
| Eget kapital                   | 1 437      | 1 325      |
| Finansiella instrument         | 11         | -          |
| Räntebärande skulder           | 3 132      | 2 124      |
| Ej räntebärande skulder        | 153        | 166        |
| Summa eget kapital och skulder | 4 733      | 3 615      |

# Kassaflödesanalys

| Mkr                                                              | 2008<br>3 mån<br>juli – sept | 2008<br>3 mån<br>april – juni | 2008<br>3 mån<br>jan – mars | 2008<br>9 mån<br>jan – sept | 2007<br>2 mån<br>1 nov – 31 dec |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Löpande verksamhet                                               |                              |                               |                             |                             |                                 |
| Resultat efter finansiella poster                                |                              |                               |                             |                             |                                 |
| exkl. avskrivningar och värdeförändringar                        | 44                           | 22                            | 25                          | 91                          | 7                               |
| Betald inkomstskatt                                              | 0                            | 0                             | 0                           | 0                           | 5                               |
| Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | 44                           | 22                            | 25                          | 91                          | 12                              |
| Förändring i rörelsekapital                                      |                              |                               |                             |                             |                                 |
| Förändring av rörelsefordringar                                  | 0                            | 60                            | 6                           | 66                          | -113                            |
| Förändring av rörelseskulder                                     | 26                           | -39                           | 0                           | -13                         | 154                             |
| Kassaflöde, löpande verksamhet                                   | 70                           | 43                            | 31                          | 144                         | 53                              |
| Investeringsverksamhet                                           |                              |                               |                             |                             |                                 |
| Förvärv och investeringar i fastigheter                          | -589                         | -404                          | -250                        | -1 243                      | -1 998 <sup>1)</sup>            |
| Förvärv av övriga anläggningstillgångar                          | -3                           | 0                             | 0                           | -3                          | -2                              |
| Kassaflöde, investeringsverksamhet                               | -592                         | -404                          | -250                        | -1 246                      | -2 000                          |
| Finansieringsverksamhet                                          |                              |                               |                             |                             |                                 |
| Förändring av långfristiga skulder                               | 522                          | 266                           | 220                         | 1008                        | 2 124                           |
| Nyemission                                                       | 78                           | -                             | -                           | 78                          | 24                              |
| Utbetald utdelning                                               | -                            | -                             | -                           | -                           | -                               |
| Kassaflöde, finansieringsverksamhet                              | 600                          | 220                           | 220                         | 1 086                       | 2 148                           |
| Periodens/Årets kassaflöde                                       | 78                           | -95                           | 1                           | -16                         | 200                             |
| Likvida medel vid periodens/årets början                         | 106                          | 201                           | 200                         | 200                         | 0                               |
| Likvida medel vid periodens/årets slut                           | 184                          | 106                           | 201                         | 184                         | 200                             |

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 3 043 Mkr varav 1 045 Mkr finansierats genom en apportemission, varför endast 1 998 Mkr har haft en direkt påverkan av likvida medel.

## Förändring eget kapital

| Mkr                                                                    | 2008<br>9 mån<br>1 jan – 30 sept | 2007<br>2 mån<br>1 nov – 31 dec |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Ingående balans                                                        | 1 325                            | 0                               |
| Periodens/Årets resultat                                               | 33                               | 240                             |
| Kursdifferens                                                          | 1                                |                                 |
| Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Biolight International AB | -                                | 16                              |
| Apportemission                                                         | -                                | 1 045                           |
| Nyemission                                                             | 78                               | 24                              |
| Eget kapital                                                           | 1 437                            | 1 325                           |

## Moderbolag resultaträkning

| Mkr                                        | 2008<br>9 mån<br>jan – sept | 2007<br>9 mån<br>jan – sept | 2007<br>12 mån<br>jan – dec |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nettoomsättning                            | 7                           | 1                           | 1                           |
| Kostnad sålda tjänster                     | -3                          | -9                          | -9                          |
| Bruttoresultat                             | 4                           | -8                          | -8                          |
| Central administration                     | -14                         | -                           | -6                          |
| Rörelseresultat                            | -10                         | -8                          | -14                         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 25                          | 0                           | 9                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1                          | 0                           | -16                         |
| Resultat före skatt                        | 14                          | -8                          | -21                         |
| Skatt                                      | -                           | -                           | -                           |
| Periodens resultat                         | 14                          | -8                          | -21                         |

## Moderbolag balansräkning

| Mkr                            | 2008-09-30 | 2007-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Tillgångar                     |            |            |
| Andelar i koncernföretag       | 170        | 170        |
| Fordran på koncernbolag        | 875        | 875        |
| Övriga omsättningstillgångar   | 380        | 10         |
| Likvida medel                  | 26         | 34         |
| Summa tillgångar               | 1 451      | 1 089      |
| Eget kapital och skulder       |            |            |
| Eget kapital                   | 1 164      | 1 073      |
| Räntebärande skulder           | 95         | -          |
| Ej räntebärande skulder        | 192        | 16         |
| Summa eget kapital och skulder | 1 451      | 1 089      |

# Fastighetsförteckning

| Fastighet                 | Kommun         | Adress                       | Upplåtelse-<br>form | Uthyrbar area, kvm |        |        |        |        | Totalt  |
|---------------------------|----------------|------------------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
|                           |                |                              |                     | Industri           | Lager  | Kontor | Handel | Övrigt |         |
| Stockholmsregionen        |                |                              |                     |                    |        |        |        |        |         |
| Skyttbrink 30             | Botkyrka       | Skyttbrinksvägen 12          | Äganderätt          | 2 320              |        |        |        |        | 2 320   |
| Rödbetan 1                | Danderyd       | Bryggare Bergs Väg 2         | Äganderätt          |                    | 15     | 1 173  |        | 158    | 1 346   |
| Förrådet 12               | Huddinge       | Dalhemsvägen 21              | Äganderätt          |                    | 554    | 75     |        |        | 629     |
| Förrådet 19               | Huddinge       | Centralvägen 1               | Äganderätt          | 100                |        | 55     | 841    |        | 996     |
| Våglängden 2              | Huddinge       | Gamla Nynäsvägen 545         | Äganderätt          | 1 440              | 601    |        |        |        | 2 041   |
| Veddesta 2:79             | Järfälla       | Elektronikhöjden 12-22       | Äganderätt          |                    | 14 820 | 8 240  |        | 4 770  | 27 830  |
| Sicklaön 356:1            | Nacka          | Jarlabergsvägen 2            | Äganderätt          | 4 580              | 1 470  | 1 944  | 3 354  |        | 11 348  |
| Broby 11:6                | Sigtuna        | Östra Bangatan 18            | Äganderätt          | 942                |        |        |        |        | 942     |
| Broby 12:6                | Sigtuna        | Östra Bangatan 2             | Äganderätt          |                    | 655    | 317    |        |        | 972     |
| Broby 12:9                | Sigtuna        | Östra Bangatan               | Äganderätt          |                    | 1 075  | 486    |        |        | 1 561   |
| Märsta 11:14              | Sigtuna        | Generatorgatan 3, 5          | Äganderätt          |                    | 2 320  | 908    |        |        | 3 228   |
| Märsta 15:7               | Sigtuna        | Bristagatan 13               | Äganderätt          | 11 993             |        |        |        | 322    | 12 315  |
| Märsta 21:22              | Sigtuna        | Maskingatan 17               | Äganderätt          |                    | 2 707  | 370    |        |        | 3 077   |
| Märsta 21:34              | Sigtuna        | Söderbyvägen 1               | Tomträtt            |                    | 28     | 2 726  | 3 610  | 624    | 6 988   |
| Märsta 21:42              | Sigtuna        | Söderbyvägen 3               | Äganderätt          | 1 303              |        | 5 685  |        | 37     | 7 025   |
| Märsta 21:46-47           | Sigtuna        | Generatorgatan 7, 9          | Äganderätt          |                    | 1 319  | 957    |        |        | 2 276   |
| Märsta 21:50              | Sigtuna        | Maskingatan 29               | Äganderätt          |                    | 3 850  | 720    |        |        | 4 570   |
| Märsta 21:53              | Sigtuna        | Kabelgatan 8                 | Äganderätt          |                    |        | 194    |        |        | 194     |
| Märsta 24:8               | Sigtuna        | Söderbyvägen 10              | Äganderätt          |                    |        | 1 130  |        |        | 1 130   |
| Märsta 24:10              | Sigtuna        | Söderbyvägen 8               | Tomträtt            |                    | 953    |        |        |        | 953     |
| Märsta 24:12              | Sigtuna        | Söderbyvägen 14              | Tomträtt            |                    | 465    | 390    |        |        | 855     |
| Norslunda 1:10            | Sigtuna        | Lindberghs Gata 9            | Äganderätt          |                    | 630    | 2 261  |        |        | 2 891   |
| Rotorn 1                  | Sollentuna     | Bergkällavägen 25            | Äganderätt          |                    | 1 125  |        |        |        | 1 125   |
| Barnhuset 15              | Stockholm      | Wallingatan 11               | Tomträtt            |                    |        | 1 320  |        |        | 1 320   |
| Dagskiftet 2              | Stockholm      | Elektravägen 20,22           | Tomträtt            |                    | 8 176  | 3 874  |        |        | 12 050  |
| Damskon 2                 | Stockholm      | Elsa Brändströms Gata 50, 52 | Tomträtt            |                    | 4 083  | 678    |        |        | 4 761   |
| Domnarvet 10              | Stockholm      | Domnarvsgatan 31, 33         | Äganderätt          |                    | 358    | 3 102  |        |        | 3 460   |
| Elektra 23                | Stockholm      | Elektravägen 25              | Tomträtt            | 2 676              | 2 144  | 2 058  |        |        | 6 878   |
| Hällsättra 3              | Stockholm      | Stensättravägen 5            | Tomträtt            | 8 887              | 1 844  |        | 210    |        | 10 941  |
| Induktorn 37              | Stockholm      | Ranhammarsvägen 26           | Tomträtt            |                    | 6 146  |        |        |        | 6 146   |
| Instrumentet 13           | Stockholm      | Instrumentvägen 14           | Äganderätt          |                    | 992    | 1 490  |        |        | 2 482   |
| Instrumentet 18           | Stockholm      | Instrumentvägen 10           | Äganderätt          |                    | 2 495  | 890    |        | 25     | 3 410   |
| Lastkajen 3               | Stockholm      | Upplagsvägen 34, 38          | Tomträtt            |                    | 9 491  | 775    |        |        | 10 266  |
| Magasinet 6               | Stockholm      | Konsumentvägen 12, 14        | Tomträtt            |                    | 7 294  | 611    |        |        | 7 905   |
| Mörtö 6                   | Stockholm      | Frykdalsbacken 20            | Tomträtt            |                    | 1 531  | 1 074  |        |        | 2 605   |
| Nattskiftet 12, 14        | Stockholm      | Drivhjulsvägen 36            | Tomträtt            | 5 769              |        | 4 093  |        | 359    | 10 221  |
| Storsättra 1              | Stockholm      | Storsättragränd 4-26         | Tomträtt            | 5 023              | 336    | 25 067 | 926    | 100    | 31 452  |
| Slänten 1                 | Tyresö         | Bollmoravägen 123            | Äganderätt          | 300                | 150    | 114    | 266    |        | 830     |
| Löttinge 9:12, 9:21       | Täby           | Löttingelundsvägen 92        | Äganderätt          |                    | 330    |        |        | 167    | 497     |
| Viby 19:32                | Upplands Bro   | Effektvägen 14               | Äganderätt          |                    | 1 213  |        |        |        | 1 213   |
| Glädjen 1:51              | Upplands Väsby | Truckvägen 14                | Äganderätt          |                    | 1 357  | 1 916  |        |        | 3 273   |
| Glädjen 1:52              | Upplands Väsby | Truckvägen 16                | Äganderätt          |                    | 296    | 1 012  |        |        | 1 308   |
| Totalt Stockholmsregionen |                |                              |                     | 45 333             | 80 823 | 75 705 | 9 207  | 6 562  | 217 630 |
| Göteborgsregionen         |                |                              |                     |                    |        |        |        |        |         |
| Ale Starkärr 4:58         | Ale            | Garverivägen 10, 16          | Äganderätt          | 1 256              |        |        |        |        | 1 256   |
| Rotorn 1                  | Borås          | Industrigatan 10             | Äganderätt          |                    | 7 118  | 2 053  |        |        | 9 171   |
| Skruben 3                 | Borås          | Sandlidsgatan 3              | Äganderätt          | 28 290             |        |        |        |        | 28 290  |
| Arendal 5:1               | Göteborg       | Kärrlyckegatan 24            | Äganderätt          | 218                | 1 981  | 180    |        | 19     | 2 398   |
| Backa 27:33               | Göteborg       | Backa Bergögata 12A          | Äganderätt          |                    |        | 416    |        |        | 416     |
| Biskopsgården 45:1        | Göteborg       | Ruskvädersgatan 22           | Äganderätt          | 1 981              |        |        |        | 325    | 2 306   |
| Tingstadsvassen 30:2      | Göteborg       | Ringögatan 38                | Tomträtt            | 1 492              |        | 805    | 165    |        | 2 462   |
| Mekanikern 1              | Strömstad      | Prästängsvägen 30            | Äganderätt          | 4 915              |        |        |        |        | 4 915   |
| Batteriet 2               | Trollhättan    | Magnetvägen 3, 5             | Äganderätt          |                    | 600    | 508    | 375    |        | 1 483   |

forts. Göteborgsregionen

| Fastighet                | Kommun      | Adress                      | Upplåtelse-<br>form | Uthyrbar area, kvm |        |        |        |        | Totalt |
|--------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                          |             |                             |                     | Industri           | Lager  | Kontor | Handel | Övrigt |        |
| Trucken 4, 6, 7          | Trollhättan | Bilprovarevägen 3, 5        | Äganderätt          | 890                | 3 028  | 3 863  | 389    |        | 8 170  |
| Frej 2                   | Vänersborg  | Tenggrenstorp svägen 16     | Äganderätt          |                    |        |        | 1 000  |        | 1 000  |
| Frej 3, 4                | Vänersborg  | Tenggrenstorp svägen 18, 20 | Äganderätt          |                    | 3 054  |        |        |        | 3 054  |
| Totalt Göteborgsregionen |             |                             |                     | 39 042             | 15 781 | 7 825  | 1 929  | 344    | 64 921 |

| Fastighet                        | Kommun      | Adress                  | Upplåtelse-<br>form | Industri | Lager | Kontor | Butik | Övrigt | Totalt |
|----------------------------------|-------------|-------------------------|---------------------|----------|-------|--------|-------|--------|--------|
| Öresundsregionen - Sverige       |             |                         |                     |          |       |        |       |        |        |
| Kroksabeln 10                    | Helsingborg | Muskötgatan 13          | Tomträtt            |          |       |        |       | 8 017  | 8 017  |
| Vipemöllan 38                    | Lund        | Vipeholmsvägen 13 m fl  | Äganderätt          |          |       | 5 856  |       | 6 646  | 12 502 |
| Realisten 1 & 2                  | Lund        | Knut Wicksells Väg 7, 9 | Äganderätt          |          |       |        |       | 517    | 517    |
| Bredskär 1                       | Malmö       | Fårögatan 6             | Tomträtt            |          | 2 020 |        |       |        | 2 020  |
| Båtyxan 1                        | Malmö       | Järnyxegatan 13         | Tomträtt            | 1 016    | 207   | 1 270  |       |        | 2 493  |
| Krukskärvan 8                    | Malmö       | Stenyxegatan 34         | Äganderätt          | 179      | 2 458 | 1 794  | 640   |        | 5 071  |
| Nackremmen 1                     | Malmö       | Jägersrovägen 211       | Tomträtt            |          | 720   |        |       | 1 030  | 1 750  |
| Nackremmen 2                     | Malmö       | Jägersrovägen 213       | Äganderätt          |          | 995   | 1 302  | 60    |        | 2 357  |
| Nosgrimman 1                     | Malmö       | Jägersrovägen 215       | Tomträtt            | 242      | 1 100 | 545    |       |        | 1 887  |
| Sadelknappen 3                   | Malmö       | Betselgatan 2, m fl     | Tomträtt            | 642      | 870   |        |       |        | 1 512  |
| Summa Öresundsregionen - Sverige |             |                         |                     | 2 079    | 8 370 | 10 767 | 700   | 16 210 | 38 126 |

Öresundsregionen - Danmark

|                                  |               |         |            |       |       |        |        |        |        |
|----------------------------------|---------------|---------|------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 10C Høje Taastrup By             | Høje Taastrup | Danmark | Äganderätt |       |       |        | 4 599  |        | 4 599  |
| 10AQ Herstedvester By            | Albertslund   | Danmark | Äganderätt |       |       |        | 5 175  |        | 5 175  |
| 7T Mørkhøj                       | Søborg        | Danmark | Äganderätt |       |       |        | 7 540  |        | 7 540  |
| 5 Y Tømmerup By                  | Kastrup       | Danmark | Äganderätt |       |       |        | 4 940  |        | 4 940  |
| Summa Öresundsregionen - Danmark |               |         |            |       |       |        | 22 254 |        | 22 254 |
| Totalt Öresundsregionen          |               |         |            | 2 079 | 8 370 | 10 767 | 22 954 | 16 210 | 60 380 |

Mälardalsregionen

|                          |               |                          |            |        |        |       |        |       |         |
|--------------------------|---------------|--------------------------|------------|--------|--------|-------|--------|-------|---------|
| Bulten 2                 | Avesta        | Bergsnäsgatan 2          | Äganderätt | 1 782  | 568    | 110   | 892    | 191   | 3 543   |
| Stenvreten 7:60          | Enköping      | Kvartsgatan 1 A-C        | Äganderätt |        | 4 175  |       |        | 555   | 4 730   |
| Ratten 9                 | Fagersta      | Kristiansbergsvägen 10   | Äganderätt |        | 380    |       | 423    |       | 803     |
| Strömmen 1 & 4           | Fagersta      | Virsovägen 4             | Äganderätt | 563    | 67     |       | 1 053  | 89    | 1 772   |
| Nickeln 2                | Hallstahammar | Södra Gärdesvägen 4      | Tomträtt   | 473    | 144    | 341   | 728    | 116   | 1 802   |
| Norsen 12                | Hedemora      | Gussarvsgatan 31         | Äganderätt | 632    | 809    | 53    | 1 135  | 195   | 2 824   |
| Rådmannen 3              | Katrineholm   | Västgötagatan 16         | Äganderätt | 21 105 |        |       |        | 180   | 21 285  |
| Oxen 17                  | Kumla         | Västra Drottninggatan 38 | Äganderätt | 6 645  |        |       |        |       | 6 645   |
| Transistorn 2            | Kumla         | Montörgatan 2, m fl      | Äganderätt | 35 521 |        |       |        |       | 35 521  |
| Montören 1 & 2           | Köping        | Ringvägen 75, 77         | Äganderätt | 3 180  | 540    | 190   | 3 938  | 486   | 8 334   |
| Norbergsby 10:24, 10:66  | Norberg       | Koppargatan 18           | Äganderätt |        | 2 668  |       |        |       | 2 668   |
| Bronsen 2                | Norrköping    | Tenngatan 4              | Äganderätt |        | 3 401  | 3 769 | 989    | 890   | 9 049   |
| Stålet 3                 | Norrköping    | Malmgatan 18             | Äganderätt |        | 8 691  | 1 525 |        |       | 10 216  |
| Verktyget 4              | Trosa         | Industrigatan 4-8, m fl  | Äganderätt |        | 7 314  | 3 092 | 524    | 1 000 | 11 930  |
| Friedningen 11           | Västerås      | Elledningsgatan 1        | Äganderätt | 2 924  | 1 683  | 677   | 3 744  | 180   | 9 208   |
| Totalt Mälardalsregionen |               |                          |            | 72 825 | 30 440 | 9 757 | 13 426 | 3 882 | 130 330 |

Smålandsregionen

|                         |           |                       |            |        |        |       |     |       |         |
|-------------------------|-----------|-----------------------|------------|--------|--------|-------|-----|-------|---------|
| Flahult 21:8            | Jönköping | Frysvägen 6           | Äganderätt |        | 4 378  | 1 000 |     |       | 5 378   |
| Bullagårdet 10          | Tranås    | Rundelgatan 2         | Äganderätt | 7 430  | 1 500  | 1 500 |     |       | 10 430  |
| Hackspetten 21          | Tranås    | Floragatan 6-12, m fl | Äganderätt | 5 062  | 7 318  | 2 639 | 967 | 875   | 16 861  |
| Stådet 3                | Tranås    | Koppargatan 2         | Äganderätt | 1 005  | 4 645  | 1 715 |     | 624   | 7 989   |
| Lådan 1                 | Växjö     | Högsbyvägen 1         | Äganderätt |        | 31 575 |       |     |       | 31 575  |
| Grevaryd 1:64           | Växjö     | Nyholmsvägen 1        | Äganderätt |        | 25 425 |       |     |       | 25 425  |
| Fabriken 1              | Växjö     | Regementsgatan 9      | Äganderätt |        |        | 2 368 |     | 4 862 | 7 230   |
| Totalt Smålandsregionen |           |                       |            | 13 497 | 74 841 | 9 222 | 967 | 6 361 | 104 888 |

Region Norr

|                    |            |                    |            |         |         |         |        |        |         |
|--------------------|------------|--------------------|------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|
| Främby 1:33        | Falun      | Källviksvägen 18   | Äganderätt | 40 540  |         |         |        | 100    | 40 640  |
| Östanbräck 1:45    | Hudiksvall | Kabelvägen 1, m fl | Äganderätt | 50 411  |         |         |        |        | 50 411  |
| Totalt Region Norr |            |                    |            | 90 951  |         |         |        | 100    | 91 051  |
| TOTALT COREM       |            |                    |            | 263 727 | 210 255 | 113 276 | 48 483 | 33 459 | 669 200 |

## NYCKELTAL

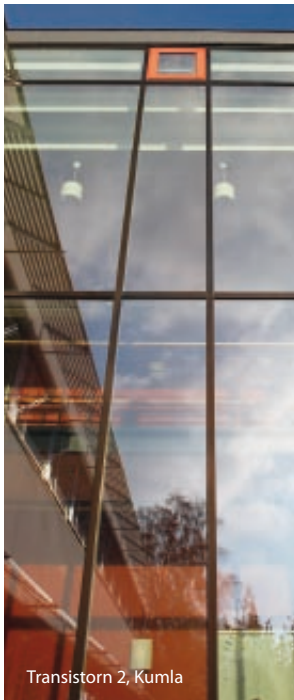
| Finansiella                      | 2008<br>9 mån<br>jan-sept | 2008<br>6 mån<br>jan-juni | 2008<br>3 mån<br>jan-mars | 2007<br>2 mån<br>1 nov-31 dec |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Avkastning eget kapital, %       | 3                         | 19                        | 15                        | 18                            |
| Avkastning på totalt kapital, %  | 4                         | 10                        | 8                         | 4                             |
| Soliditet, %                     | 32                        | 36                        | 36                        | 37                            |
| Belåningsgrad fastigheter, %     | 72                        | 68                        | 68                        | 67                            |
| Räntetäckningsgrad, ggr          | 1,9                       | 1,8                       | 1,8                       | 9,3                           |
| Skuldsättningsgrad, ggr          | 2,2                       | 1,8                       | 1,7                       | 1,6                           |
| Nettoskuldsättning, Mkr          | 2 948                     | 2 504                     | 2 143                     | 1 923                         |
| Aktierelaterade <sup>1)</sup>    |                           |                           |                           |                               |
| Resultat per aktie, kr           | 1,24                      | 6,04                      | 2,58                      | 9,22                          |
| Eget kapital per aktie, kr       | 54,18                     | 57,04                     | 53,59                     | 51,01                         |
| Kassaflöde per aktie, kr         | 5,43                      | 2,85                      | 1,19                      | 2,04                          |
| Fastighetsvärde per aktie, kr    | 164                       | 148                       | 133                       | 122                           |
| Nettoskuldsättning per aktie, kr | 111                       | 96                        | 82                        | 81                            |
| Antal utestående aktier, st      | 27 606 303                | 25 975 871                | 25 975 871                | 25 975 871                    |
| Genomsnittligt antal aktier      | 26 523 315                | 25 975 871                | 25 975 871                | 25 975 871                    |

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

|                                   |         |         |         |         |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Fastighetsrelaterade              |         |         |         |         |
| Antal fastigheter                 | 102     | 98      | 84      | 75      |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 4 358   | 3 849   | 3 445   | 3 168   |
| Uthyrbar area, kvm                | 669 200 | 619 116 | 577 830 | 520 830 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %       | 95      | 94      | 93      | 93      |
| Överskottsgrad, %                 | 71      | 69      | 70      | 60      |

### DEFINITIONER

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antal fastigheter<br>Totalt antal fastigheter i Corems ägo per den 30 september 2008.                                                                                   | Realiserade värdeförändringar fastigheter<br>Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning. |
| Avkastning på eget kapital<br>Resultat efter finansnetto på årsbasis i procent av eget kapital.                                                                         | Resultat per aktie<br>Resultat efter skatt i förhållande till antal aktier.                                                                                                        |
| Avkastning på totalt kapital<br>Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader på årsbasis i procent av balansomslutning.                                        | Räntetäckningsgrad<br>Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.                                                                   |
| Belåningsgrad fastigheter<br>Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.                                                                                        | Skuldsättningsgrad<br>Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.                                                                                                             |
| Direktavkastning<br>Driftnetto på årsbasis i procent av fastighetsvärde.                                                                                                | Soliditet<br>Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med likvida medel.                                                                                              |
| Eget kapital per aktie<br>Eget kapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.                                                                                  | Uthyrbar area<br>Total area som är tillgänglig för uthyrning.                                                                                                                      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad<br>Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.                                                                                  | Verkligt värde/Fastighetsvärde<br>Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut.                                              |
| Kassaflöde per aktie<br>Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier.                                                        | Överskottsgrad<br>Driftnetto i procent av hyresintäkter.                                                                                                                           |
| Nettoskuldsättning<br>Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.                                             |                                                                                                                                                                                    |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter<br>Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång. |                                                                                                                                                                                    |



Transistorn 2, Kumla



Märsta 21:42, Sigtuna



Nackremmen 1, Malmö



Norslunda 1:10, Sigtuna



5 Y Tömmerup By, Köpenhamn



Sicklaön 356:1, Nacka



Corem Property Group AB, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm. Telefon 08 503 853 33, fax 08 503 853 34.  
info@corem.se [www.corem.se](http://www.corem.se)