


Finansinspektionen godkände detta prospekt den 12 maj 2021. Prospektet är giltigt i högst tolv månader från datum för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av prospektets giltighet.

UTBYTESERBJUDANDE I COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

KONVERTERING AV PREFERENS-
AKTIER TILL STAMAKTIER AV SERIE D

corem  property
group

Nordea

Swedbank 

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440 ("Corem") eller ("Bolaget") den 30 mars 2021 lämnade ett erbjudande till innehavare av preferensaktier i Bolaget om frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfördran samt efterföljande teckning av stamaktier av serie D i Bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfördran i enlighet med de villkor som anges i detta Prospekt ("Utbyteserbjudandet"). Corem eller Bolaget, där begreppen används i Prospektet, avser, beroende på sammanhang, Corem, ett eller flera dotterföretag till Corem eller den koncern i vilken Corem är moderbolag. För definitioner av dessa och andra begrepp, se avsnittet *Definitionslista* på sidan 80.

Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är finansiella rådgivare till Corem, och ingen annan, i samband med Utbyteserbjudandet. Nordea och Swedbank kommer inte att betrakta någon annan person som kund i förhållande till Utbyteserbjudandet och ansvarar inte gentemot någon annan än Corem för att tillhandahålla det skydd som Nordea och Swedbank erbjuder sina kunder eller för att ge råd i samband med Utbyteserbjudandet eller någon annan transaktion, fråga eller arrangemang som hänvisas till i detta dokument.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Prospektet har upprättats av Corem i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen").

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Prospektförordningen samt lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning. Godkännandet och registreringen av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i detta Prospekt är riktiga eller fullständiga. För Prospektet och Utbyteserbjudandet gäller svenskt rätt. Tvist med anledning av detta Prospekt, Utbyteserbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol. Prospektet har upprättats på svenska. Om inget annat uttryckligen anges har ingen information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

RESTRIKTIONER

Utbyteserbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Utbyteserbjudandet kräver att något ytterligare prospekt upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler. Detta Prospekt och annan dokumentation hänförlig till Utbyteserbjudandet kommer inte att publiceras i eller distribueras i eller till, och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller in i något land där detta skulle kräva att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet. Personer som mottar sådan kommunikation (inklusive, men inte begränsat till, institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier, förvaltare och förmyndare) och omfattas av lagen i ett sådant land är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner eller krav. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i ett sådant land. Corem, i den utsträckning som tilläts av tillämplig lag, fransäger sig allt ansvar för brott mot sådana restriktioner av någon person. Om någon söker acceptera Utbyteserbjudandet som ett resultat av att direkt, eller indirekt, ha överträtt dessa restriktioner så kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Utbyteserbjudandet lämnas inte, och kommer inte att lämnas, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, USA (inkluderat District of Columbia), Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika, genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, vare sig av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, telefax, e-post, telex, telefon och internet samt andra former av elektronisk överföring. Utbyteserbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Utbyteserbjudandet på något sådant sätt, med sådant medel, hjälpmedel eller möjliggörande av, eller från inom USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller av personer som befinner sig eller är bosatta i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Följaktligen kommer inte, och ska inte, detta Prospekt eller annan dokumentation avseende Utbyteserbjudandet att sändas eller på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller skickas i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller till någon amerikan, australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare eller till någon sydafrikan eller någon person som befinner sig eller är bosatt i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Corem kommer inte att tillhandahålla något vederlag enligt Utbyteserbjudandet till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika.

Varje försök till accept av Utbyteserbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök till accept av en person som befinner sig i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner från inom USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Utbyteserbjudandet kommer att intyga att han/hon inte är en amerikan, australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare eller sydafrikan, inte befinner sig i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika och inte deltar i Utbyteserbjudandet från USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller att han/hon på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som inte är en amerikan, australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare eller sydafrikan, som befinner sig utanför USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika och som inte ger instruktioner om att delta i Utbyteserbjudandet från USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Detta Prospekt skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika, får inte vidarebefordra detta Prospekt, eller något annat dokument relaterat till Utbyteserbjudandet, till sådana personer.

Oaktat det föregående förbehåller sig Corem rätten att tillåta att Utbyteserbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta i Sverige om Corem, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Uttalanden i detta Prospekt som avser framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive uttalanden avseende framtida resultat, tillväxt och andra prognoser såväl som fördelarna med Utbyteserbjudandet, är framtidsinriktad information. Framtidsinriktad information är generellt sett, men inte alltid, all sådan information som inte avser historiska eller aktuella fakta och inkluderar, men begränsas inte till, uttryck såsom "kan", "kommer", "förväntas", "tros", "förutser", "planeras", "avses", "uppskattas", "bedöms", "mål", "prognostiserar", "har för avsikt att" eller "borde", såväl som negationer och varianter av dessa samt liknande uttryck. Framtidsinriktad information inkluderar, men begränsas inte till, information rörande Utbyteserbjudandets förväntade inverkan på Corems affärsverksamhet. Framtidsinriktad information är föremål för risk och osäkerhet till sin natur eftersom de hänför sig till händelser och beror på omständigheter som kommer att ske i framtiden. Det finns inga garantier för att de faktiska resultaten inte väsentligt kommer att skilja sig från de som uttrycks eller antyds i den framtidsinriktade informationen på grund av ett flertal faktorer, varav många är utanför Corems kontroll. All framtidsinriktad information baseras uteslutande på de förhållanden som rådde när informationen lämnades och Corem har inte (eller åtar sig inte) någon skyldighet att uppdatera eller ändra sådan framtidsinriktad information, oavsett om detta är en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat, förutom när det krävs av tillämpliga lagar och regler.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRSTÄLLNING

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland branschpublikationer och -rapporter. Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som återfinns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Prospektet innehåller en beskrivning av de risker som är förknippade med Bolagets verksamhet och Utbyteserbjudandet. Beskrivningen är inte uttömmande och riskerna är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Andra risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser är oväsentliga skulle också kunna påverka Corems verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sådana risker skulle också kunna leda till att kursen på Bolagets aktier faller avsevärt och att investerare i Bolaget förlorar hela eller delar av sin investering.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	7
Utbyteserbjudandet	13
Stamaktier av serie D i korthet	14
Bakgrund och motiv	15
Villkor och anvisningar	16
Marknadsöversikt	19
Verksamhetsbeskrivning	22
Finansiell information i sammandrag	28
Operationell och finansiell översikt	33
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	39
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	42
Bolagsstyrning	47
Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden	50
Bolagsordning	56
Legala frågor och övrig information	60
Dokument införlivade genom hänvisning	64
Skattefrågor i Sverige	65
Värderingsintyg	67
Definitionslista	80
Adresser ..	81

UTBYTESERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Innehavare av preferensaktier i Corem erbjuds frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Corem med betalning genom kvittning av inlösenfordran. Corem erbjuder 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.

Acceptfrist

28 maj – 11 juni 2021.

Redovisning av utfall

14 juni 2021.

Utbetalning av vederlag

Omkring den 17 juni 2021.

AKTIEINFORMATION

Stamaktie av serie D

Kortnamn: CORE D, ISIN-kod: SE0015961594

Preferensaktie

Kortnamn: CORE PREF, ISIN-kod: SE0010714311

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari – juni 2021

19 juli 2021

Delårsrapport januari – september 2021

27 oktober 2021

Delårsrapport januari – december 2021

24 februari 2022

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNING

Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440, Box 56085, 102 17 Stockholm, Sverige. LEI-kod: 213800CHXQQD7TSS1T59. ISIN-kod stamaktie serie D: SE0015961594. Kortnamn: CORE D.
Behörig myndighet	Prospektet har godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen kan nås på besöksadressen Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm, postadress Box 7821, 103 97 Stockholm, telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00 och sin webbplats www.fi.se . Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 12 maj 2021.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Information om emittenten	Emittenten av värdepapper är Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige i enlighet med svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 213800CHXQQD7TSS1T59.																																																																								
Emittentens huvudverksamhet	Bolaget bildades 1 mars 1993. Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark, med målsättningen att vara ledande inom fastigheter för citylogistik inom utvalda regioner. En viktig del i Corems strategi är att förvalta fastigheterna med egen personal, närhet till hyresgäster och god marknadskännedom. Corem har ett långsiktigt perspektiv på sitt fastighetsäggande och strävar efter att vara en god affärspartner som skapar möjligheter för hyresgäster att växa och utvecklas inom Corems bestånd. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2009.																																																																								
Emittentens större aktieägare	<p>Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per 31 mars 2021 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden fram till dagen för Prospektet.</p> <p>M2 Asset Management AB (publ) är Bolagets största aktieägare med cirka 47,43 procent av utestående kapitalet och cirka 53,96 procent av antalet röster i Bolaget. M2 Asset Management AB (publ) ägs till 100 procent av Rutger Arnhult. Genom M2 Asset Management AB (publ) kan Rutger Arnhult utöva ett bestämmande inflytande över Corem i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen.</p> <p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Såvitt Bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Aktieägare</th><th>Stamaktie av serie A</th><th>Stamaktie av serie B</th><th>Preferensaktier</th><th>Andel kapital, %</th><th>Andel röster, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>M2 Asset Management AB</td><td>16 774 158</td><td>161 937 954</td><td>1 202 985</td><td>47,43%</td><td>53,96%</td></tr><tr><td>Gårdarrike</td><td>5 787 959</td><td>49 676 560</td><td>47 355</td><td>14,63%</td><td>17,55%</td></tr><tr><td>Länsförsäkringar fondförvaltning</td><td>837 387</td><td>14 112 996</td><td>-</td><td>3,94%</td><td>3,67%</td></tr><tr><td>Swedbank Robur fonder</td><td>951 000</td><td>7 000 000</td><td>-</td><td>2,10%</td><td>2,69%</td></tr><tr><td>Fredrik Rapp privat och via bolag</td><td>749 999</td><td>7 499 990</td><td>-</td><td>2,17%</td><td>2,45%</td></tr><tr><td>Handelsbanken fonder</td><td>-</td><td>13 276 398</td><td>-</td><td>3,50%</td><td>2,17%</td></tr><tr><td>Prior & Nilsson</td><td>145 836</td><td>10 366 560</td><td>-</td><td>2,77%</td><td>1,93%</td></tr><tr><td>Övriga aktieägare</td><td>4 349 853</td><td>49 727 855</td><td>2 349 660</td><td>14,88%</td><td>15,59%</td></tr><tr><td>Totalt antal utestående aktier</td><td>29 596 192</td><td>313 598 313</td><td>3 600 000</td><td>91,42%</td><td>100,00%</td></tr><tr><td>Återköpta aktier¹⁾</td><td>2 913 825</td><td>29 630 550</td><td>-</td><td>8,58%</td><td>-</td></tr><tr><td>Totalt antal aktier</td><td>32 510 017</td><td>343 228 863</td><td>3 600 000</td><td>100,00%</td><td>100,00%</td></tr></tbody></table> <p>¹⁾ Återköpa aktier har ej rösträtt.</p>	Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %	M2 Asset Management AB	16 774 158	161 937 954	1 202 985	47,43%	53,96%	Gårdarrike	5 787 959	49 676 560	47 355	14,63%	17,55%	Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 112 996	-	3,94%	3,67%	Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,10%	2,69%	Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,45%	Handelsbanken fonder	-	13 276 398	-	3,50%	2,17%	Prior & Nilsson	145 836	10 366 560	-	2,77%	1,93%	Övriga aktieägare	4 349 853	49 727 855	2 349 660	14,88%	15,59%	Totalt antal utestående aktier	29 596 192	313 598 313	3 600 000	91,42%	100,00%	Återköpta aktier ¹⁾	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-	Totalt antal aktier	32 510 017	343 228 863	3 600 000	100,00%	100,00%
Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %																																																																				
M2 Asset Management AB	16 774 158	161 937 954	1 202 985	47,43%	53,96%																																																																				
Gårdarrike	5 787 959	49 676 560	47 355	14,63%	17,55%																																																																				
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 112 996	-	3,94%	3,67%																																																																				
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,10%	2,69%																																																																				
Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,45%																																																																				
Handelsbanken fonder	-	13 276 398	-	3,50%	2,17%																																																																				
Prior & Nilsson	145 836	10 366 560	-	2,77%	1,93%																																																																				
Övriga aktieägare	4 349 853	49 727 855	2 349 660	14,88%	15,59%																																																																				
Totalt antal utestående aktier	29 596 192	313 598 313	3 600 000	91,42%	100,00%																																																																				
Återköpta aktier ¹⁾	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-																																																																				
Totalt antal aktier	32 510 017	343 228 863	3 600 000	100,00%	100,00%																																																																				

Viktigaste administrerande direktörer	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Corems styrelse per dagen för detta Prospekt.											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Befattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Patrik Essehorn</td> <td>Ordförande</td> </tr> <tr> <td>Katarina Klingspor</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Fredrik Rapp</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Christina Tillman</td> <td>Ledamot</td> </tr> <tr> <td>Magnus Ugglå</td> <td>Ledamot</td> </tr> </tbody> </table>	Namn	Befattning	Patrik Essehorn	Ordförande	Katarina Klingspor	Ledamot	Fredrik Rapp	Ledamot	Christina Tillman	Ledamot	Magnus Ugglå
Namn	Befattning											
Patrik Essehorn	Ordförande											
Katarina Klingspor	Ledamot											
Fredrik Rapp	Ledamot											
Christina Tillman	Ledamot											
Magnus Ugglå	Ledamot											
Revisor	Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Corem koncernledning per dagen för detta Prospekt.											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Namn</th> <th>Befattning</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eva Landén</td> <td>Verkställande direktör</td> </tr> <tr> <td>Anna-Karin Hag</td> <td>CFO</td> </tr> <tr> <td>Jesper Carlsöö</td> <td>Uthyrnings- och marknadschef</td> </tr> <tr> <td>Anna Lidhagen Olsén</td> <td>Fastighetschef</td> </tr> <tr> <td>Jerker Holmgren</td> <td>Affärs- och projektutvecklingschef</td> </tr> </tbody> </table>	Namn	Befattning	Eva Landén	Verkställande direktör	Anna-Karin Hag	CFO	Jesper Carlsöö	Uthyrnings- och marknadschef	Anna Lidhagen Olsén	Fastighetschef	Jerker Holmgren
Namn	Befattning											
Eva Landén	Verkställande direktör											
Anna-Karin Hag	CFO											
Jesper Carlsöö	Uthyrnings- och marknadschef											
Anna Lidhagen Olsén	Fastighetschef											
Jerker Holmgren	Affärs- och projektutvecklingschef											
	Revisionsbolaget Ernst & Young, Box 7850, 103 99 Stockholm är Corems revisor, med auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Katrine Söderberg är medlem i FAR.											

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckel-information i sammandrag	Nedan redovisas den historiska finansiella utvecklingen för Corem för perioden 1 januari till 31 mars 2021 respektive 2020, räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. Informationen för perioden 1 januari till 31 mars 2021 respektive 2020 är hämtad från delårsrapporten för perioden 1 januari till 31 mars 2021, vilken inte har reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Informationen för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 är hämtad från årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, vilka har reviderats av Bolagets revisor.																																																																																									
	<p><i>Koncernens resultaträkning i sammandrag</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jan-dec 2020 Reviderad</th> <th>Jan-dec 2019 Reviderad</th> <th>Jan-dec 2018 Reviderad</th> <th>1 jan-31 mars 2021 Ej reviderad</th> <th>1 jan-31 mars 2020 Ej reviderad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mkr</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intäkter</td> <td>894</td> <td>961</td> <td>965</td> <td>258</td> <td>223</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>420</td> <td>400</td> <td>380</td> <td>157</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</td> <td>-119</td> <td>3 106</td> <td>1 199</td> <td>414</td> <td>-1 390</td> </tr> <tr> <td>Resultat per stamaktie²</td> <td>-0,52</td> <td>8,35</td> <td>3,05</td> <td>1,14</td> <td>-4,13</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Koncernens balansräkning i sammandrag</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31 dec 2020 Reviderad</th> <th>31 dec 2019 Reviderad</th> <th>31 dec 2018 Reviderad</th> <th>31 mars 2021 Ej reviderad</th> <th>31 mars 2020 Ej reviderad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mkr</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>18 674</td> <td>17 131</td> <td>15 712</td> <td>19 550</td> <td>15 936</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</td> <td>7 277</td> <td>8 172</td> <td>5 302</td> <td>7 691</td> <td>6 284</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jan-dec 2020 Reviderad</th> <th>Jan-dec 2019 Reviderad</th> <th>Jan-dec 2018 Reviderad</th> <th>1 jan-31 mars 2021 Ej reviderad</th> <th>1 jan-31 mars 2020 Ej reviderad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mkr</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten</td> <td>370</td> <td>467</td> <td>448</td> <td>212</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från investeringsverksamheten</td> <td>-2 016</td> <td>3 064</td> <td>-1 439</td> <td>-519</td> <td>-211</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td> <td>1 653</td> <td>-3 537</td> <td>971</td> <td>334</td> <td>144</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.</p>		Jan-dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad	1 jan-31 mars 2021 Ej reviderad	1 jan-31 mars 2020 Ej reviderad	Mkr						Intäkter	894	961	965	258	223	Förvaltningsresultat	420	400	380	157	117	Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-119	3 106	1 199	414	-1 390	Resultat per stamaktie ²	-0,52	8,35	3,05	1,14	-4,13		31 dec 2020 Reviderad	31 dec 2019 Reviderad	31 dec 2018 Reviderad	31 mars 2021 Ej reviderad	31 mars 2020 Ej reviderad	Mkr						Summa tillgångar	18 674	17 131	15 712	19 550	15 936	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 277	8 172	5 302	7 691	6 284		Jan-dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad	1 jan-31 mars 2021 Ej reviderad	1 jan-31 mars 2020 Ej reviderad	Mkr						Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	467	448	212	88	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 016	3 064	-1 439	-519	-211	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 653	-3 537	971	334
	Jan-dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad	1 jan-31 mars 2021 Ej reviderad	1 jan-31 mars 2020 Ej reviderad																																																																																					
Mkr																																																																																										
Intäkter	894	961	965	258	223																																																																																					
Förvaltningsresultat	420	400	380	157	117																																																																																					
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-119	3 106	1 199	414	-1 390																																																																																					
Resultat per stamaktie ²	-0,52	8,35	3,05	1,14	-4,13																																																																																					
	31 dec 2020 Reviderad	31 dec 2019 Reviderad	31 dec 2018 Reviderad	31 mars 2021 Ej reviderad	31 mars 2020 Ej reviderad																																																																																					
Mkr																																																																																										
Summa tillgångar	18 674	17 131	15 712	19 550	15 936																																																																																					
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 277	8 172	5 302	7 691	6 284																																																																																					
	Jan-dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad	1 jan-31 mars 2021 Ej reviderad	1 jan-31 mars 2020 Ej reviderad																																																																																					
Mkr																																																																																										
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	467	448	212	88																																																																																					
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 016	3 064	-1 439	-519	-211																																																																																					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 653	-3 537	971	334	144																																																																																					

Specifika nyckelrisker för emittenten

<p>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</p>	<p><i>Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader</i></p> <p>Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige och Danmark. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska.</p> <p><i>Corems finansiella tillgångar är föremål för marknadsvolatilitet</i></p> <p>Corem äger förutom fastigheter, aktier i Klöver AB (publ) och Castellum AB (publ) ("Finansiella Tillgångar"). Innehavaren redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och med respektive periods värdeförändring i resultaträkningen. Om värderingen på de Finansiella Tillgångarna sjunker kan värdeminskningen inverka negativt på Koncernens balansräkning och rörelseresultat. Vidare kan en värdeminskning i de Finansiella Tillgångarna resultera i att Koncernen bryter mot vissa klausuler i Koncernens kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likvida ställning.</p> <p><i>Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter</i></p> <p>Koncernen finansieras genom banklån och obligationslån. Banklånen är säkerställda genom Koncernens fastigheter och dotterbolag samt de Finansiella Tillgångarna och garantier har utfärdats för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad samt kontrollågarbestämmelser (s.k. change of control). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det sker en kontrollågarförändring i Bolaget, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar och i förlängningen att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk. Om sådana händelser realiserats finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader.</p>
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPAREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

<p>Erbjudna värdepapper</p>	<p>Stamaktier av serie D, ISIN-kod SE0015961594, i Corem Property Group AB (publ), org.nr 556463-9440. Kortnamn (ticker): CORE D. Planeras att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm den omkring den 17 juni 2021. Aktierna är denominerade i SEK. Aktierna är fritt överlåtbara.</p>
<p>Totalt antal aktier i Bolaget</p>	<p>Corems registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 758 677 760 kronor, fördelat på 379 338 880 aktier, varav 32 510 017 stamaktier av serie A, 343 228 863 stamaktier av serie B samt 3 600 000 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.</p>
<p>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</p>	<p>Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondel (1/10) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Ägare till stamaktier av serie A ska ha rätt att begära att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B.</p> <p>De nyemitterade stamaktierna av serie D i Corem ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats av Bolagsverket.</p> <p>Om Corem upplöses ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp om 450 kronor, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt 300 kronor per aktie. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande.</p> <p><i>Vinstutdelning på stamaktier</i></p> <p>Utdelning till ägare av stamaktie av serie A, serie B och serie D beslutas av bolagsstämman. Alla stamaktier i Corem har rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Ägare av stamaktie av serie D har rätt till femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och serie B, dock högst tjugo (20) kronor per stamaktie av serie D och år. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger tjugo (20) kronor ska utdelningsbegränsningen om tjugo (20) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit tjugo (20) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tjugo (20) kronor. Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.</p>

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen, fortsättning	<p><i>Vinstutdelning på preferensaktier</i></p> <p>Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Rätt till utdelning tillkommer den som innehar preferensaktier den sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.</p> <p>Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, 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 inestående belopp beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.</p>
Utdelningspolicy	Corems utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut lägst 35 procent av Bolagets förvaltningsresultat, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiers rätt till utdelning om 20,00 kr per år.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Corem avser att notera stamaktierna av serie D på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stamaktierna av serie D kommer att tas upp till handel Nasdaq Stockholm under kortnamnen CORE D, givet att ansökan godkänns. Första handelsdag är beräknas vara omkring den 17 juni 2021.
-------------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<p><i>Risker relaterade till emission av stamaktier av serie D</i></p> <p>Varje preferensaktieägare i Corem erbjuds 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in. Att äga en stamaktie av serie D innebär en högre risk än att äga en preferensaktie. Om Corem upplöses har preferensaktier företrädesrätt framför stamaktier att ur Corems tillgångar erhålla ett belopp motsvarande 450 kronor per preferensaktie samt eventuellt inestående belopp enligt bolagsordningen innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Upplöses Corem ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Corems tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt 300 kronor per aktie. Preferensaktieägare i Corem som accepterar Utbyteserbjudandet kommer således att erhålla ett mer efterställt aktieslag som dessutom är berättigat till ett lägre maximalt belopp i händelse av Corems upplösning. Därtill ska beaktas att vid en upplösning ska samtliga stamaktieägare dela på stamkapitalet efter att preferensaktieägarna fått sin del av kapitalet. Denna risk är föränderlig över tid och bör ställas i relation till Corems egna kapital, skuldfinansiering samt finansiella ställning i övrigt med beaktan av antalet utestående aktier av respektive aktieslag och risken för att Corem de facto ska komma att upplösas. Därutöver kan preferensaktien lösas in och har förtur till utdelning. Det finns därmed en risk för att ägare av stamaktier av serie D får (i) en lägre eller utebliven utdelning än preferensaktieägare och (ii) inte blir inlösta om Corem väljer att lösa in sina preferensaktier och (iii) får ett lägre belopp vid en likvidation av Corem än vad preferensaktieägare får per aktie.</p> <p><i>Risker relaterade till aktiekursens utveckling</i></p> <p>En investerare bör notera att en investering i stamaktier av serie D i Corem är förknippat med risker. Marknadskursen på Corems stamaktier av serie D kan påverkas negativt av en rad faktorer, exempelvis ökad marknadsvolatilitet, avyttringar av större aktieägare eller en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Det finns inte någon garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets stamaktier av serie D, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska. Begränsad likviditet i Bolagets stamaktier av serie D kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier och volatiliteten kan vara hög, särskilt i samband med att aktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Det finns en risk att stamaktier av serie D i Corem inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.</p> <p><i>Risker relaterade till upptagande till handel på Nasdaq Stockholm avseende stamaktier av serie D</i></p> <p>Innehavare av preferensaktier i Corem erbjuds lösa in sina preferensaktier i utbyte mot nyemitterade stamaktier av serie D i Corem. Stamaktier av serie D är ett för Corem nytt aktieslag. Corem kommer att ansöka om att stamaktierna av serie D tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. En förutsättning för att ansökan ska godkännas och aktierna tas upp till handel är att det så kallade spridningskravet är uppfyllt. Om stamaktier av serie D inte tas upp till handel på Nasdaq Stockholm finns en risk att innehavare av stamaktier av serie D inte kommer kunna avyttra sina aktier till ett skäligt marknadspris.</p> <p><i>Påverkan från större aktieägare</i></p> <p>Corems två största aktieägare M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarrike AB har en betydande kontroll över utgången i ärenden såsom exempelvis val av styrelseledamöter, beslut om utdelning, beslut om nyemission eller försäljning av samtliga, eller betydande delar, av Corems tillgångar. Det finns en risk att nuvarande och framtida större aktieägares intressen i Corem kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen, samt att större aktieägare kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. För det fall större aktieägare genomför avyttringar av Bolagets aktier kan det få en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.</p>
--	---

NYCKELINFORMATION OM UTBYTESERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ÄGARE AV PREFERENSAKTIER I COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

<p>Allmänna villkor</p>	<p><i>Allmänt</i></p> <p>Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.³⁾ Utbyteserbjudandet är baserat på 379 338 880 registrerade aktier i Corem, varav 32 510 017 är stamaktier av serie A, 343 228 863 är stamaktier av serie B och 3 600 000 är preferensaktier. 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B är per dagen för offentliggörandet av Utbyteserbjudandet återköpta av Bolaget. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt.</p> <p><i>Priset i Utbyteserbjudandet</i></p> <p>I förhållande till stängningskursen på Corems preferensaktie den 26 mars 2021 om 323,00 kronor och ett uppskattat värde per stamaktie av serie D i Corem om 288,39⁴⁾ kronor motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde motsvarande 323,00 kronor per befintlig preferensaktie i Corem. Kursen är satt utifrån stängningskursen den 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörande av det publika uppköpserbjudandet till samtliga aktieägare i Klövern AB (publ).</p> <p><i>Villkor för Utbyteserbjudandets fullföljande</i></p> <p>Fullföljande av Utbyteserbjudandet var villkorat av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs, • att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier, och • att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran. <p>Årsstämman i Corem som hölls den 29 april 2021 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av nyemitterade stamaktier av serie D.</p>
<p>Förväntad tidsplan för Utbyteserbjudandet</p>	<p>Acceptperioden för Utbyteserbjudandet inleddes den 28 maj 2021 och avslutas den 11 juni 2021. Förutsatt att acceptperioden avslutas den 11 juni 2021 förväntas utbetalning av vederlag att komma att påbörjas omkring den 17 juni 2021. Resultatet av Utbyteserbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 14 juni 2021. Corem förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Utbyteserbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlaget.</p>
<p>Kostnader för Utbyteserbjudandet</p>	<p>Bolagets totala kostnader för Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till cirka 1 miljon kronor. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiell rådgivning, revisorer, legal rådgivning, etc.</p>

Varför upprättas detta Prospekt?

<p>Bakgrund och motiv</p>	<p>Skälet till Utbyteserbjudandet är att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Bolaget. Nya stamaktier av serie D skapar bättre förutsättningar för Bolaget att nå en rating motsvarande "investment grade". En sådan rating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader. Såväl preferensaktier som stamaktier av serie D riktar sig till investerare som värdesätter en förhållandevis förutsägbart löpande avkastning.</p>
<p>Intressekonflikter</p>	<p>Corems finansiella rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet är Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Nordea och Swedbank (samt till Nordea och Swedbank närstående företag) är per dagen för detta Prospekt långivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, investerings-, finansiella, kommersiella, och andra tjänster åt Corem för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.</p> <p>Walthon Advokater AB och Linklaters Advokatbyrå AB är Corems legala rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan även andra legala tjänster åt Corem för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning.</p>

³⁾ Corems stamaktier av serie A, serie B och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Corem avser verka för att de nyemitterade stamaktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

⁴⁾ Det exakta uppskattade värdet är 288,392857142857 kronor.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Koncernens finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor samt riskfaktorer och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för detta Prospekt. Den riskfaktor inom varje kategori som för närvarande bedöms vara mest väsentlig presenteras först och de efterföljande riskfaktorerna presenteras utan någon särskild ordning.

Riskerna och osäkerheterna som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De skulle även kunna resultera i att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket kan resultera i att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av deras investering.

RISKFAKTORER SOM ÄR HÄNFÖRLIGA TILL COREM **Risker hänförliga till Corems bransch och marknad**

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionsstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivån i Sverige och Danmark. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska.

Den samhällsekonomiska utvecklingen och dess trender, inklusive spridningen av covid-19, kan påverka utbud och efterfrågan på hyresmarknaden samt värderingen av Koncernens fastighetsbestånd, vilket potentiellt kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet. Corem bedömer sannolikheten för försämrade makroekonomiska förutsättningar som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Koncernens hyresintäkter, finansieringskostnader och portföljvärdering.

Det finns en risk för generellt fallande fastighetspriser

Den långa perioden med historiskt sett låga räntor har bidragit till att driva upp priset på tillgångar såsom aktier och fastigheter

och kan enligt Konjunkturinstitutet ha orsakat obalanser på de finansiella marknaderna.⁵⁾ Både i Sverige och internationellt har sökandet efter avkastning ökat risktagandet och drivit upp priserna på såväl riskfyllda tillgångar som mindre riskfyllda tillgångar, så som fastigheter. Om investerarna omvärderar tillgångarnas värde, till exempel i samband med att räntorna stiger, finns en risk för att priserna på sådana tillgångar faller kraftigt, vilket för Corems del skulle kunna medföra att värdet på hela fastighetsportföljen faller kraftigt. Per 31 mars 2021 uppgick värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter till 14 811 miljoner kronor. En förändring på ± 1 procent av fastighetsvärdet skulle innebära en värdeförändring om cirka ± 148 miljoner kronor. Corem bedömer att sannolikheten för generellt fallande fastighetspriser är låg med en potentiellt sett hög negativ effekt på Corems balansräkning och rörelseresultat.

Konkurrensutsatt marknad samt risk att Corem kan misslyckas med att konkurrera på ett effektivt sätt.

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat ifrån andra fastighetsbolag med fokus på logistik- och industrifastigheter som Sagax, Castellum, Caterna m.fl. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, att attrahera och behålla hyresgäster, kvalificerad personal samt att förutse trender och behov för nuvarande och framtida hyresgäster och snabbt anpassa sig till rådande och kommande marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, baserat på

⁵⁾ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2021 (dnr: 2021-119).

bland annat fastighetsläge, hyresnivå, storlek, tillgänglighet och kvalitet, hyresgästtillfredsställelse och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och tillgång till mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig högre investeringskostnader för att behålla konkurrenskraften i sitt fastighetsbestånd i förhållande till konkurrenterna. Corem bedömer sannolikheten för att Corem ska vara förhindrad att konkurrera på ett effektivt sätt som låg med en potentiellt medelhög negativ effekt på Corems framtidsutsikter.

Risker förknippade med att marknadsvärdet på fastigheter som redovisas i värderingsintygen kan visa sig skilja sig från försäljningsvärdet och marknadsvärdet kan minska i framtiden.

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i Koncernens balansräkning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Det totala verkliga värdet för Koncernens fastighetsportfölj uppgick till 14 811 miljoner kronor per 31 mars 2021 och de totala tillgångarna uppgick till 19 550 miljoner kronor. Koncernens fastighetsbestånd värderas kvartalsvis med cirka en fjärdedel av externa värderingsföretag och övriga av intern auktoriserad värderare med lång erfarenhet. Externa värderingar görs enligt ett löpande schema så att samtliga fastigheter värderas externt årligen.

Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren, som sammanställer värderingsintyg och de underliggande antagandena prövas på sedvanligt vis genom slumpmässiga urval. Fastighetsvärderingar bygger till sin natur på hypotetiska antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionsstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntnivåerna i Sverige, med mera. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga och det är möjligt att Koncernens värderingar inte återspeglar det framtida faktiska försäljningsvärdet på Koncernens fastigheter. Om marknadsvärdet på fastigheterna bedöms vara lägre i framtiden kommer det få en negativ inverkan på Koncernens balansräkning och rörelseresultat. Vidare skulle en signifikant värdeminskning kunna resultera i att Koncernen bryter mot vissa klausuler i Koncernens kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likvida ställning. Corem bedömer sannolikheten för att fastigheternas värderingar väsentligen skiljer sig från framtida försäljningsvärdet som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på rörelseresultat, finansieringskostnader och portföljvärdering.

Risker hänförliga till Corems verksamhet

Corems finansiella tillgångar är föremål för marknadsvolatilitet

Corem äger förutom fastigheter, aktier i Klövern AB (publ) och Castellum AB (publ) ("Finansiella Tillgångar"). Innehaven redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och med respektive peri-

ods värdeförändring i resultaträkningen. Per 31 mars 2021 uppgick värdet på de Finansiella Tillgångarna till cirka 4 355 miljoner kronor, varav 2 645 miljoner kronor var hänförligt till Klövern AB (publ) och 1 710 miljoner kronor var hänförligt till Castellum AB (publ).

Värdet på Koncernens Finansiella Tillgångar påverkas av ett antal faktorer; dels av bolagsspecifika faktorer såsom förvaltningsresultat och belåningsgrad, dels av marknadsspecifika faktorer såsom avkastningskrav och kapitalkostnad i relation till jämförbara bolag på fastighetsmarknaden. Värdet på Koncernens Finansiella tillgångar påverkas även av sentimentet på aktie- och kapitalmarknaden och kan således vara föremål för stor prisvolatilitet. Om värderingen på de Finansiella Tillgångarna sjunker kan värdeminskningen inverka negativt på Koncernens balansräkning och rörelseresultat. Vidare kan en värdeminskning i de Finansiella Tillgångarna resultera i att Koncernen bryter mot vissa klausuler i Koncernens kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likvida ställning. Corem bedömer att sannolikheten för att Corems finansiella tillgångar blir föremål för marknadsvolatilitet som hög, med potentiellt låg negativ effekt på rörelseresultat och finansieringskostnader.

Risker hänförliga till covid-19-pandemin

Den ekonomiska utvecklingen under det senaste året har i stor utsträckning präglats av spridningen av covid-19. För Corems del har pandemin främst påverkat Corems hyresgäster, och därmed indirekt Corem, till följd av den makroekonomiska utvecklingen på de marknader som Koncernen verkar på (se vidare *Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader* ovan). Corem lämnade hyresrabatter om cirka 3 miljoner kronor under räkenskapsåret som slutade 31 december 2020, motsvarande cirka 0,3 procent av Koncernens totala hyresintäkt för helåret 2020. Sammanfattningsvis har covid-19-pandemin hittills haft en begränsad påverkan på Koncernen och Koncernens finansiella ställning. Covid-19-utbrottet har däremot haft, och kommer troligen för den närmaste framtiden att fortsätta att ha, en inverkan på kapitalmarknaderna, vilket kan medföra oförutsedda och kraftiga svängningar i aktiekurser och tillgänglighet till och kostnaden för lånefinansiering via obligationsmarknaderna. Corem bedömer att sannolikheten för att risker relaterade till covid-19 uppkommer som medelhög, med en potentiellt låg negativ effekt på kassaflöde och rörelseresultat.

Corem är beroende av hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan. Corems hyresintäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, avtalade hyresnivåer samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koncernens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. De tio största hyresgästerna (Silex, PostNord, Finisar, Bilia och Aritco m.fl.) stod per 31 december 2020 för cirka 22 procent av Koncernens totala kontraktsvärde, där Silex som den största hyresgästen stod för cirka 4 procent av det totala kontraktsvärdet. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 23 stycken per 31 december 2020, vilka löper med olika kontraktstider. De tre största hyresgästerna stod vid samma tidpunkt

tillsammans för cirka 10 procent av kontrakterad hyra, fördelat på fem avtal och med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 8,1 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Bolagets samtliga hyresavtal uppgick per 31 mars 2021 till 4,3 år. Det finns en risk att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och att Koncernen inte hittar nya hyresgäster, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koncernens resultat och kassaflöde kommer att påverkas negativt om hyresgästerna ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Corem bedömer sannolikheten för hyresintäktsbortfall som låg, med potentiellt hög negativ effekt på kassaflöde, likviditet, rörelseresultat och balansräkning.

Corems verksamhet är utsatt för projektrisker

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Per 31 mars 2021 hade koncernen fyra pågående större fastighetsutvecklingsprojekt (om minst 25 miljoner kronor per projekt) som hade en total investeringsvolym på cirka 768 miljoner kronor. Fastighetsutveckling är förenat med vissa risker. Mer omfattande projekt innebär stora investeringar och kan medföra ökad kreditrisk, till exempel om kontrakterade hyresgäster inte förmår uppfylla sina skyldigheter gentemot Koncernen och Koncernen inte kan hyra ut berörda lokaler till andra hyresgäster, eller om efterfrågan på eller priset för att hyra lokalerna minskar under projekteringstiden. Vid planering och budgetering för ett byggprojekt är det viktigt att beräkningsunderlaget är fullständigt och korrekt. Antaganden görs i förhållande till kostnader och intäkter, samt leverantörers förmåga att prestera enligt kontrakt. Projekt kan försenas eller medföra högre kostnader än planerat och efter genomförandet av ett projekt finns det en risk att lokalerna inte motsvarar hyresgästens krav eller förväntningar, vilket kan leda till ökade kostnader och minskat resultat för Koncernen. Corem bedömer att sannolikheten för fördyrade projektkostnader är medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems rörelseresultat.

Corems verksamhet är utsatt för risker relaterade till transaktioner

Att förvärva och avyttra fastigheter är en del av Koncernens verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Under perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020 tillträdde Koncernen fastigheter för en total köpeskilling om 478 miljoner kronor samt frånträdde under samma period fastigheter till ett värde av 60 miljoner kronor. Alla fastighetsförvärv är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det föreligger en risk för att framtida förvärv av verksamheter eller fastigheter inte får den positiva effekt som förväntades vilket kan ha en negativ inverkan på värdet av Koncernens fastigheter samt på Koncernens kostnader. Vidare finns det en risk för att säljaren vid ett förvärv inte kan fullgöra sina förpliktelser, till exempel på grund av ekonomiska svårigheter, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att erhålla ersättning vid brott mot avtalade garantier eller skadelöshetsförbindelser (vilka också kan vara begränsade i belopp och tid).

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och faktisk möjlighet till avyttring av fastigheterna, innefattande viljan och förmågan hos potentiella köpare att betala

för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Corem med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Corem inte kan avyttra fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Corem kan det innebära förseningar samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna och transaktionerna. Corem bedömer att sannolikheten för ökade kostnader och förekomsten av övriga risker som beskrivs ovan är låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems rörelseresultat.

Corem köper och säljer värdepapper och är utsatt för risker relaterade till sådan handel

Från tid till annan köper och säljer Corem värdepapper i andra noterade fastighetsbolag i Norden. Handeln medför beräknade risker i syfte att uppnå hög avkastning. Sådan handel med, och investeringar i, värdepapper utförs av ett begränsat antal personer inom Koncernen och värdet på innehaven är föremål för prisfluktuationer. Det finns en risk att personer ansvariga för handeln begår fel, eller att Koncernens innehav blir föremål för oförutsedda kursfluktuationer. Enskilda personers misstag eller oförutsedda prisfluktuationer kan påverka Corems tillgångar negativt och därmed Koncernens nyckeltal och, som ett led därav, Koncernens kreditvärdighet. Corem bedömer sannolikheten för oförutsedda kursfluktuationer som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems rörelseresultat.

Corem är beroende av sin personal

Koncernens organisation är relativt liten, omfattande 61 anställda per 31 mars 2021. Individuella medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är därför viktigt för Koncernens framtida utveckling. Koncernen skulle påverkas negativt om ett antal av dess anställda skulle lämna Koncernen samtidigt, eller om ett antal nyckelpersoner skulle lämna, i form av en period av kunskapsstapp eller ökade kostnader i form av rekryteringskostnader. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Corem behöva höja ersättningen till dessa personer, vilket har ökade kostnader som resultat. Corem bedömer sannolikheten för att Corem inte kan attrahera och behålla nyckelpersonal som medelhög, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems framtidsutsikter.

Corems verksamhet är föremål för tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker. Teknisk risk definieras som risker förknippade med den tekniska hanteringen av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra latent defekter och brister, skador (till exempel genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Regulatoriska krav på fastigheter och fastighetsförvaltning kan medföra att sådana brister måste åtgärdas, vilket är förenat med kostnader. Det finns en risk att tekniska fel på en eller flera fastigheter medför ökade kostnader för Koncernen. Corem bedömer sannolikheten för att tekniska fel uppkommer på fastigheter som hög, med potentiellt låg negativ effekt på Corems rörelseresultat och balansräkning.

Finansiella risker

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Koncernen finansieras genom banklån och obligationslån. Per 31 mars 2021 var cirka 73,4 procent av Koncernens skulder hänförligt till banklån och cirka 26,6 procent hänförligt till obligationslån. Koncernens belåningsgrad uppgick till 38 procent, räntetäckningsgrad

uppgick till 3,3 ggr och soliditeten till 39 procent. Banklånen är säkerställda genom Koncernens fastigheter och dotterbolag samt de Finansiella Tillgångarna. Corem har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller vanligen finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av Koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. *change of control*, se *Vissa av Koncernens avtal kan påverkas av ägarförändringar av Koncernen*, under *Risker relaterade till Aktierna*, nedan). Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiserar finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Koncernens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Koncernens förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt hög negativ effekt på Corems likviditet och balansräkning.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader för befintlig eller ny upplåning. Per 31 mars 2021 var Koncernens genomsnittliga återstående kreditbindning 1,8 år. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina utestående skuldförpliktelser vid förfall beror på kapitalmarknadens villkor och Corems finansiella ställning vid tidpunkten. Om Corems belåningsgrad går upp eller kreditgivare av andra orsaker anser att Corems kreditvärdighet försämras, kan det påverka Koncernens tillgång till finansieringskällor och finansiering på attraktiva villkor negativt, vilket skulle medföra en högre finansieringskostnad för Corem. Dessutom kan utvecklingen på kreditmarknaden, såsom försämring av de totala finansiella marknaderna eller en försämring av de allmänna ekonomiska förhållandena, påverka Koncernens tillgång till finansiering. Corems räntekostnader uppgick till 278 miljoner kronor under perioden 1 januari – 31 december 2020. För det fall Corems genomsnittliga ränta skulle stiga en (1) procentenhet, skulle det, baserat på lånestruktur per 31 mars 2021, höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,7 procentenheter, vilket motsvarar 74 miljoner kronor i årliga räntekostnader. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems likviditet, finansiella ställning och resultat.

Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet finansieras med eget kapital samt genom upplåning från kreditinstitut och genom obligationsmarknaden. Räntekostnader för sådan finansiering är en av Koncernens största kostnadsposter. Per 31 december 2020 uppgick Koncernens långfristiga räntebärande skulder till cirka 5 510 miljoner kronor och Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till cirka 4 086 miljo-

ner kronor och under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 erlades cirka 278 kronor i ränta. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak i syfte att minimera ränterisk. Ränteswappar skapar förutsägbarhet i Bolagets räntekostnader. De innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta under en förutbestämd period. I ett stigande ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande ränteläge minskar värdet på swapparna. Vidare skyddar räntetaksderivat ränteporföljen för plötsliga och höga räntehöjningar. Räntetaken har ett strikepris på mellan 1,75 procent och 2,5 procent. Per 31 december hade Koncernen 2 390 miljoner kronor i ränteswappar och 2 503 miljoner kronor i räntetaksderivat. Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att cirka 53 procent av låneportföljen var räntesäkrad per balansdagen 31 december 2020. Även om Koncernen har som policy att ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan på sikt, negativa ränteförändringar få en effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Vidare har det historiskt låga ränteläget i Sverige och i resten av EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till låga avkastningskrav och höga värderingar av fastigheter. Det är möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden. En ökning av räntenivåerna kan därför ha en negativ effekt på värderingen av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster i resultaträkningen på grund av marknadsvärdejusteringar, med motsvarande i minskning i balansräkningen. Vidare kan sådana marknadsvärdejusteringar medföra att Koncernens belåningsgrad ökar, vilket kan få konsekvenser för Koncernens låneavtal (se härom *Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier*, ovan). Corem bedömer sannolikheten för oförutsedda räntefluktuationer som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Corems balansräkning, likviditet och rörelseresultat.

Legala risker

Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige och Danmark. För räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens skattekostnad till cirka 214 miljoner kronor. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till historiska transaktioner och tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänförs till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett

fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig eller ändras, även retroaktivt, kan detta leda till en ökad skattekostnad för Koncernen inklusive skattetillägg och ränta. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems rörelseresultat.

Moderbolagsrisk

Corem Property Group AB (publ) är moderbolag i Koncernen vars verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dotterbolag. Moderbolagets förmåga att erlagga räntebetalningar på Koncernens krediter påverkas av dotterföretagens förmåga att betala utdelning och överföra medel till moderbolaget. Moderbolaget är således beroende av sina dotterbolag för att fullgöra sina skyldigheter att erlagga betalning enligt låneavtal. Överföringar av medel till moderbolaget från dotterbolagen kan inskränkas eller förbjudas helt till följd av legala och avtalsmässiga begränsningar för respektive dotterbolag. Vidare är dotterbolagen separata juridiska enheter utan ansvar för att fullgöra moderbolagets skyldigheter gentemot moderbolagets borgenärer. Om dotterbolagen eller de Finansiella Tillgångarna inte lämnar utdelning, eller på grund av andra omständigheter eller förhållanden, lagar eller andra regler hindras från att tillhandahålla likviditet till moderbolaget, finns det en risk att moderbolaget inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot långgivare vilket kan få till följd att långgivarna säger upp lån till omedelbar betalning eller att långgivare tar pantsatta tillgångar i anspråk. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Corems balansräkning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning (GDPR)

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om företrädare för nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa anställningsavtal och hyreskontrakt. Europaparlamentets och rådets allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan 25 maj 2018. Om det sker intrång i Koncernens system som behandlar denna data, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Integritetsskyddsmyndigheten kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner Euro eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner euro eller två procent av den globala årsomsättningen. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt hög negativ effekt på Corems rörelseresultat.

Risker relaterade till regelefterlevnad

Koncernens verksamhet regleras av och bedrivs i enlighet med ett antal lagar och föreskrifter, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), Jordabalken (1970:994), Miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900), samt detaljplaner, byggnormer och säkerhetsföreskrifter, m.m. Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter kan vara felaktig eller att lagar och föreskrifter ändras. Det finns en risk att Koncernen inte erhåller nödvändiga tillstånd eller andra beslut rörande enskilda projekt eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas till domstol. Koncernens verksamhet påverkas också av de gällande skattereglerna från tid till annan. Dessa regler har historiskt varit föremål för förändringar och ytterligare förändringar kan förväntas i framtiden (eventuellt med retroaktiv verkan). Sådana förändringar kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och resultat. I händelse av att ovannämnda risker materialiseras kan det leda till ökade kostnader och förseningar i planerad utveckling av fastigheter eller på annat sätt ha negativ inverkan på Koncernens verksamhet och utveckling. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som låg, med potentiellt medelhög negativ effekt på Corems rörelseresultat.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan och miljöansvar. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling av fastigheten. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav om avhjälpande under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller påverka värdet av Koncernens fastigheter negativt. Vidare kan hyresgäster vars fastighet blivit förorenad i vissa fall kräva kompensation av Corem i form av hyresnedsättning, skadestånd eller krav på ersättningslokal, vilket skulle medföra lägre intäkter och högre kostnader för Corem. Vidare trädde den 1 augusti 2020 den nya avfallsförordningen (2020:614) i kraft. Rutiner för att följa den nya avfallsförordningen implementeras för närvarande hos Bolaget. Om Bolaget skulle misslyckas med att framgångsrikt efterleva befintliga eller nya miljöbestämmelser skulle det kunna drabba Bolaget negativt i form av vitesföreläggande och dålig renommé. Corem bedömer sannolikheten för riskens uppkomst som medelhög, med potentiellt låg negativ effekt på Corems rörelseresultat.

RISKFaktorER SOM ÄR RELATERADE TILL AKTIERNA COREM

Risker relaterade till emission av stamaktier av serie D

Varje preferensaktieägare i Corem erbjuds 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.

Att äga en stamaktie av serie D innebär en högre risk än att äga en preferensaktie. Om exempelvis Corem upplöses har preferensaktier företrädesrätt framför stamaktier att ur Corems tillgångar erhålla ett belopp motsvarande 450 kronor per preferensaktie samt eventuellt inestående belopp enligt bolagsordningen innan

utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Upplöses Corem ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Corems tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt 300 kronor per aktie. Preferensaktieägare i Corem som accepterar Utbyteserbjudandet kommer således att erhålla ett mer efterställt aktieslag som dessutom är berättigat till ett lägre maximalt belopp i händelse av Corems upplösning. Därtill ska beaktas att vid en upplösning ska samtliga stamaktieägare dela på stamkapitalet efter att preferensaktieägarna fått sin del av kapitalet. Denna risk är föränderlig över tid och bör ställas i relation till Corems egna kapital, skuldfinansiering samt finansiella ställning i övrigt med beaktan av antalet utestående aktier av respektive aktieslag och risken för att Corem de facto ska komma att upplösas. Därutöver kan preferensaktien lösas in och har förtur till utdelning. Det finns därmed en risk för att ägare av stamaktier av serie D får (i) en lägre eller utebliven utdelning än preferensaktieägare och (ii) inte blir inlösta om Corem väljer att lösa in sina preferensaktier och (iii) får ett lägre belopp vid en likvidation av Corem än vad preferensaktieägare får per aktie.

Risker relaterade till aktiekursens utveckling

En investerare bör notera att en investering i stamaktier av serie D i Corem är förknippat med risker. Marknadskursen på Corems stamaktier av serie D kan påverkas negativt av en rad faktorer, exempelvis ökad marknadsvolatilitet, avyttringar av större aktieägare eller en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Vidare har Corem den 29 mars 2021 offentliggjort ett uppköpserbjudande på samtliga aktier i Klövern AB (publ) som bland annat innebär att preferensaktieägare i Klövern erbjuds vederlag i form av stamaktier av serie D i Corem i utbyte mot sina preferensaktier i Klövern. För det fall uppköpserbjudandet fullföljs kommer Klöverns verksamhet bli en del av Corems verksamhet. Oavsett om erbjudandet fullföljs eller inte, kan erbjudandet ha en påverkan på aktiekursen och volatiliteten kan vara hög i samband med att tidsfristen att delta i erbjudandet löper ut. Eftersom stamaktierna av serie D är ett nytt aktieslag finns det inte heller någon historik att jämföra med, vilket i sig kan medföra att volatiliteten ökar jämfört med om aktien redan hade varit marknadsnoterad. Det finns således inte någon garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets stamaktier av serie D, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska. Begränsad likviditet i Bolagets stamaktier av serie D kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier och volatiliteten kan vara hög, särskilt i samband med att aktierna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Det finns en risk att stamaktier av serie D i Corem inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

Risker relaterade till upptagande till handel på Nasdaq Stockholm avseende stamaktier av serie D

Stamaktier av serie D är ett för Corem nytt aktieslag. Corem kommer att ansöka om att stamaktierna av serie D tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. En förutsättning för att ansökan ska godkännas och aktierna tas upp till handel är att det så kallade spridningskravet är uppfyllt. Det innebär bland annat att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på stamaktierna av serie D i syfte att uppnå en fungerande prisbildnings-

mekanism. Ytterligare krav är att ett tillräckligt antal av stamaktierna av serie D finns i allmän ägo samt att aktierna innehåses av ett tillräckligt antal aktieägare. Om dessa krav inte är uppfyllda finns en risk att Bolagets ansökan om att ta upp stamaktierna av serie D till handel avslås, eller för det fall ansökan godkänns men spridningsvillkoret i framtiden inte längre är uppfyllt, stamaktierna av serie D avnoteras. Då det per dagen för detta Prospekt inte är känt hur många av Corems preferensaktieägare som kommer att delta i Utbyteserbjudandet samt att det inte heller är känt hur många av Klöverns preferensaktieägare som kommer att delta i Corems pågående offentliga uppköpserbjudande av samtliga utestående aktier i Klövern, och i vilken utsträckning sådana deltagare kommer att välja att erhålla stamaktier av serie D i Corem som vederlag, finns det en risk att spridningskravet inte kommer att uppfyllas och att aktierna inte kan tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Om stamaktier av serie D inte tas upp till handel på Nasdaq Stockholm finns en risk att innehavare av stamaktier av serie D inte kommer kunna avyttra sina aktier till ett skäligt marknadspris.

Påverkan från större aktieägare

Corems två största aktieägare M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarrike AB var den 31 mars 2021 innehavare av totalt 67,9 procent av det utestående kapitalet och 71,5 procent av rösterna⁶⁾ och har därmed en betydande kontroll över utgången i ärenden såsom exempelvis val av styrelseledamöter, beslut om utdelning, beslut om nyemission eller försäljning av samtliga, eller betydande delar, av Corems tillgångar. Dessa aktieägare har betydande innehav av preferensaktier i Corem och kommer genom Utbyteserbjudandet att erbjudas stamaktier av serie D i Corem i utbyte mot sina preferensaktier vilket innebär att de även fortsättningsvis kommer kunna utöva betydande kontroll över Bolaget. Det finns en risk att nuvarande och framtida större aktieägares intressen i Corem kan komma att skilja sig från övriga aktieägares intressen, samt att större aktieägare kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. För det fall större aktieägare genomför avyttringar av Bolagets aktier kan det få en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Vissa av Koncernens avtal kan påverkas av ägarförändringar av Koncernen

I vissa av Koncernens låneavtal med kreditinstitut kan det finnas klausuler som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt vissa låneavtal uppstår bland annat om någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Koncernen eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna. Även om ingen ägarförändring förutses i samband med Utbyteserbjudandet kan vid en framtida ägarförändring vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas av en sådan ägarförändring, vilket kan påverka Koncernens fortsatta finansieringsmöjligheter. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

⁶⁾ Återköpta aktier kan inte företrädas vid bolagsstämma och har således exkluderats från det totala antalet röster

UTBYTESERBJUDANDET

UTBYTESERBJUDANDET

Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.⁷⁾ I förhållande till stängningskursen på Corems preferensaktie den 26 mars 2021 om 323,00 kronor och ett uppskattat värde per stamaktie av serie D i Corem om 288,39⁸⁾ kronor motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde motsvarande 323,00 kronor per befintlig preferensaktie i Corem. Kursen är satt utifrån stängningskursen den 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörande av det offentliga uppköpserbjudandet till samtliga aktieägare i Klöver AB (publ).

Utbyteserbjudandet är baserat på 379 338 880 registrerade aktier i Corem, varav 32 510 017 är stamaktier av serie A, 343 228 863 är stamaktier av serie B och 3 600 000 är preferensaktier. 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B är per dagen för offentliggörandet av Utbyteserbjudandet återköpta av Bolaget. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt.

För att genomföra Utbyteserbjudandet beslutade årsstämman den 29 april 2021, i enlighet med styrelsens förslag, att

- ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) infördes;
- genomföra minskning av aktiekapitalet om högst 7 200 000 kronor genom inlösen av högst 3 600 000 preferensaktier med återbetalning till aktieägarna i form av inlösenfordran på Bolaget om totalt 1 162 800 000 kronor;
- bemyndiga styrelsen att som en del av Utbyteserbjudandet besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av fordran från inlösen av preferensaktie.

Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till betalning av stamaktier av serie D i kvittningsemissionen. Inlösenfordran förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission.

Förutsatt att samtliga Corems preferensaktier lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 4 032 000 stamaktier av serie D emitteras i kvittningsemissionen, baserat på en teckningskurs om 288,39⁹⁾ kronor per nyemitterade stamaktie av serie D.

Villkor för fullföljandet av Utbyteserbjudandet

Fullföljande av Utbyteserbjudandet var villkorat av att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) infördes, att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran. Corem förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas.

Årsstämman i Corem som hölls den 29 april 2021 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av nyemitterade stamaktier av serie D. Samtliga villkor för Utbyteserbjudandets fullföljande är således uppfyllda.

AVNOTERING AV PREFERENSAKTIER SAMT NOTERING AV STAMAKTIER AV SERIE D

I samband med fullföljande av Utbyteserbjudandet och inlösen av preferensaktier avser Corem att verka för en avnotering av Corems preferensaktier från Nasdaq Stockholm Mid Cap under förutsättning att en hög anslutningsgrad uppnås i Utbyteserbjudandet och därmed resulterar i en begränsad likviditet i preferensaktien.

Corem avser att ansöka om notering av stamaktier av serie D i Corem på Nasdaq Stockholm. Noteringen förväntas att genomföras på eller i samband med likviddagen för Utbyteserbjudandet, och är bland annat villkorat av godkännande av Nasdaq Stockholm och tillämpliga myndigheter, uppfyllandet av noteringsvillkoren och fullgörandet av Utbyteserbjudandet.

ACCEPTPERIOD OCH TIDPLAN

Acceptperioden för Erbjudandet inleds den 28 maj 2021 och avslutas den 11 juni 2021. Förutsatt att acceptperioden avslutas den 11 juni 2021 förväntas utbetalning av vederlag att komma att påbörjas omkring den 17 juni 2021. Resultatet av Utbyteserbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 14 juni 2021.

Utbetalning av vederlaget i Utbyteserbjudandet kommer att påbörjas snarast efter att Corem har offentliggjort att villkoren för Utbyteserbjudandet är uppfyllda eller i annat fall har beslutat att fullfölja Utbyteserbjudandet. Corem förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Utbyteserbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlaget. Meddelande om sådan eventuell förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Corem genom pressmeddelande. Vid eventuell förlängning av acceptperioden kommer dock utbetalning av vederlag till de aktieägare som redan har accepterat Utbyteserbjudandet inte att fördröjas.

⁷⁾ Corems stamaktier av serie A, serie B och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Corem avser verka för att de nyemitterade stamaktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

⁸⁾ Det exakta uppskattade värdet är 288,392857142857 kronor.

⁹⁾ Den exakta teckningskursen är 288,392857142857 kronor.

STAMAKTIER AV SERIE D I KORTHET

Corem har fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Inga stamaktier av serie D har emitterats före Utbyteserbjudandet. Corem erbjuder preferensaktieägare i Corem 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in. Nedan följer en sammanfattning av villkoren för stamaktier av serie D.

Enligt Corems bolagsordning har alla stamaktier rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska stamaktier av serie A och serie B ha rätt till samma utdelning per aktie och stamaktierna av serie D ha rätt till femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst tjugo (20) kronor per aktie och år. Om utdelningen per

stamaktie av serie D understiger tjugo (20) kronor ska utdelningsbegränsningen om tjugo (20) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit tjugo (20) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tjugo (20) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i juni 2021.

För fullständiga villkor avseende Corems stamaktie av serie D, se avsnittet *Bolagsordning*.

Villkor i sammandrag för preferensaktier och stamaktier av serie D¹⁰⁾

	Preferensaktie	Stamaktie av serie D
Utdelning:	20,00 kronor per år.	Högst 20,00 kronor per år.
Kvartalsvis utbetalning:	Ja, 5,00 kronor per kvartal.	Ja, högst 5,00 kronor per kvartal.
Kan utdelning ställas in?	Ja, helt eller delvis.	
Rätt till utdelning:	Preferens till utdelning i förhållande till stamaktierna, av ett belopp om 20,00 kronor per aktie och år.	Femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och serie B, dock högst 20,00 kronor per aktie och år.
Vad händer med framtida utdelning om utdelningen ställts in helt eller delvis?	Understiger utdelningen 20,00 kronor visst år skall inestående beloppet räknas upp med 7,00 % per år till dess att full utdelning lämnats.	Understiger utdelningen 20,00 kronor visst år höjs utdelningsbegränsningen så att det belopp med vilket utdelningen understigit 20,00 kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle. Ingen kompensation utgår.
Rätt för Corem till inlösen:	Ja, för 500,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt inestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan ovan.	Nej, ingen rätt till inlösen.
Omvandling:	Nej, ingen rätt till omvandling.	Nej, ingen rätt till omvandling.
Likvidation:	Preferens i förhållande till stamaktierna, dock högst 450 kronor per aktie med tillägg för eventuellt inestående belopp.	På lika villkor med övriga stamaktier, dock högst 300 kronor per aktie.
Notering:	Nasdaq Stockholm Mid Cap.	Corem avser verka för att de nyemitterade stamaktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
Rösträtt:	En tiondel (1/10) röst per aktie.	
Övrigt:	Villkoren regleras i Bolagets bolagsordning.	

¹⁰⁾ Baserat på den bolagsordning som årsstämman den 29 april 2021 antog.

BAKGRUND OCH MOTIV

Skälet till Utbyteserbjudandet är att möjliggöra ökad finansiell flexibilitet för Bolaget. Nya stamaktier av serie D skapar bättre förutsättningar för Bolaget att nå en rating motsvarande "investment grade". En sådan rating bedöms minska Bolagets finansiella risk och förväntas samtidigt förbättra förvaltningsresultatet till följd av lägre finansieringskostnader.

Såväl preferensaktier som stamaktier av serie D riktar sig till investerare som värdesätter en förhållandevis förutsägbar löpande avkastning.

I övrigt hänvisas till den fullständiga redogörelsen i Prospektet, vilket har upprättats av Corems styrelse med anledning av Utbyteserbjudandet.

Corems styrelse ansvarar för Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I de fall informationen i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgetts korrekt och att såvitt Corem känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Stockholm den 12 maj 2021

Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

UTBYTESERBJUDANDET

Corem erbjuder preferensaktieägare i Corem att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D i Corem. Utbyteserbjudandet innebär att Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.

Utbyteserbjudandet i sammandrag:

- Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier i Corem.
- Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt.
- Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.¹⁰⁾
- Utbyteserbjudandet motsvarar ett värde om 323,00 kronor per befintlig preferensaktie i Corem. Eftersom några stamaktier av serie D ännu inte emitterats och upptagits till handel på Nasdaq Stockholm saknas premieberäkning.

Förutsatt att samtliga preferensaktier i Corem lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 4 032 000 stamaktier av serie D att emitteras i Utbyteserbjudandet.

VILLKOR FÖR UTBYTESERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Fullföljande av Utbyteserbjudandet var villkorat av:

1. att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs,
2. att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier, och
3. att Corems aktieägare på årsstämman den 29 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Årsstämman i Corem som hölls den 29 april 2021 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av nyemitterade stamaktier av serie D.

ACCEPT

Aktieägare i Corem vars preferensaktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden och som önskar acceptera Utbyteserbjudandet ska under perioden från och med den 28 maj 2021 till och med den 11 juni 2021 klockan 15.00, kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera anmälningssedeln med telefonnummer, e-postadress, LEI-kod/NID-nummer samt underteckna och sända in anmälningssedeln till:

Swedbank AB (publ)

Emissioner C66
SE-105 34 Stockholm
Sverige

Anmälningssedeln måste sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Swedbank AB (publ) ("Swedbank") tillhanda senast klockan 15.00 den 11 juni 2021. För att kunna acceptera Utbyteserbjudandet måste preferensaktierna i Corem vara bokförda på preferensaktieägarens VP-konto senast den 11 juni 2021.

Förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert skickas till direktregistrerade preferensaktieägare vars innehav i Corem fanns registrerade hos Euroclear Sweden den 26 maj 2021. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om innehav av preferensaktier återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Preferensaktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat. **Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är ofullständig eller felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.**

FÖRVALTARREGISTRERAT INNEHAV

För aktieägare i Corem vars preferensaktier är förvaltarregistrerade ska accept ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

PANTSATT INNEHAV

Är preferensaktier i Corem pantsatta i Euroclearsystemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Utbyteserbjudandet fullföljs.

PROSPEKT OCH ANMÄLNINGSSDELEN

Prospekt och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: Corems webbplats (www.corem.se), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast Prospekt). Information som finns på webbplatserna utgör inte del av detta Prospekt.

¹⁰⁾ Corems stamaktier av serie A, serie B och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Corem avser verka för att de nyemitterade stamaktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV UTBYTESERBJUDANDET

Acceptfristen för Utbyteserbjudandet inleds den 28 maj 2021 och avslutas den 11 juni 2021 klockan 15.00. Corem förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Utbyteserbjudandet och att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av Corem genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

BEKRÄFTELSE OCH ÖVERFÖRING AV PREFERENS-AKTIER I COREM TILL SPÄRRADE VP-KONTON

När Swedbank har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälingssedel kommer preferensaktierna i Corem att överföras till ett för varje aktieägare i Corem nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto) i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear Sweden en avi ("VP-avi") som visar antalet preferensaktier i Corem som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

REDOVISNING AV VEDERLAG

Under förutsättning att Utbyteserbjudandet fullföljs förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 17 juni 2021. I samband med redovisningen av vederlag bokas preferensaktierna i Corem ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen. Redovisning av vederlag i form av nyemitterade stamaktier av serie D i Corem sker genom inbokning på det VP-konto där preferensaktierna i Corem fanns registrerade. Som bekräftelse på det sänds en VP-avi ut som visar inbokningen på VP-kontot. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning av vederlag genom respektive förvaltare.

FRAKTIONER

Endast hela stamaktier av serie D i Corem, med avrundning nedåt, kommer att erhållas av aktieägare i Corem som accepterar Utbyteserbjudandet. I den mån en aktieägare i Corem innehar sådant antal stamaktier av serie D att det vederlag som ska redovisas i Utbyteserbjudandet inte är ett jämnt heltal nya stamaktier av serie D i Corem kommer andelar av sådana stamaktier av serie D att säljas på Nasdaq Stockholm Mid Cap efter sammanläggning med andra sådana andelar. Försäljningslikviden kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna av serie D i Corem, baserat på den andel av en stamaktie av serie D i Corem som sådan respektive aktieägare av serie D annars skulle ha erhållit. Genom att acceptera Utbyteserbjudandet uppdrar aktieägaren i Corem åt Corem, eller den Corem sätter i sitt ställe, att genomföra sådan försäljning. När försäljning är genomförd skickas en avräkningsnota ut. Utbetalning sker till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där preferensaktierna i Corem fanns registrerade. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett postgirokonto sker utbetalning genom utbetalningsavi. Utbetalningen beräknas påbörjas omkring den 22 juni 2021. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för överskjutande stamaktier av serie D genom respektive förvaltare.

NOTERING AV OCH HANDEL MED STAMAKTIER AV SERIE D I COREM

Stamaktierna av serie D i Corem kommer bli föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Första handelsdag för stamaktierna av serie D som emitteras som vederlag i Utbyteserbjudandet beräknas kunna påbörjas omkring den 17 juni 2021.

RÄTT TILL UTDELNING

De nyemitterade stamaktierna av serie D i Corem ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade stamaktierna av serie D registrerats hos Bolagsverket och Euroclear Sweden. Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som aktieägare av serie D i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst tjugo (20) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger tjugo (20) SEK ska utdelningsbegränsningen om tjugo (20) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit tjugo (20) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tjugo (20) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i mars, juni, september och december, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i juni 2021.

För mer information hänvisas till *Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden – Vissa rättigheter förenade med aktierna*.

AVNOTERING

I samband med fullföljande av Utbyteserbjudandet avser Corem att verka för en avnotering av Corems preferensaktier från Nasdaq Stockholm under förutsättning av en hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet och därmed en begränsad likviditet i preferensaktien.

VIKTIG INFORMATION OM NID OCH LEI

Enligt Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (National ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Utbyteserbjudandet. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt aktieägaren i fråga.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som deltar i Utbyteserbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbanks. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

ÖVRIG INFORMATION

Swedbank är emissionsinstitut i Utbyteserbjudandet, vilket innebär att Swedbank utför vissa administrativa tjänster avseende Utbyteserbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Utbyteserbjudandet ("**Deltagaren**") betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Utbyteserbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Swedbank har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Utbyteserbjudandet eller om Deltagaren har existerande kundförhållande med Swedbank. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept i Utbyteserbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Utbyteserbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Utbyteserbjudandet.

FRÅGOR OM UTBYTESERBJUDANDET

Vid frågor beträffande Erbjudandet, vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer 0480-404 116, din bank eller ditt värdepappersinstitut. Information finns också tillgänglig på Corems webbplats (www.corem.se) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt). Information som finns på webbplatserna utgör inte del av detta Prospekt.

MARKNADSÖVERSIKT

Informationen i denna marknadsöversikt presenterar en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader och den bransch Bolaget är verksam i. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som de specifika geografiska områden Bolaget verkar inom.

Uppgifterna som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserade på en marknadsrapport som tagits fram av den externa fastighetsrådgivaren Newsec Advice AB ("Newsec"). Newsec utfärdade rapporten den 16 april 2021, enbart i syfte att inkluderas i detta Prospekt. Informationen nedan får användas i Prospektet med godkännande av företrädare från Newsec. Marknadsrapporten baseras på såväl interna som externa källor som Newsec bedömer som trovärdiga. Hänvisningar till "Statistik Newsec, april 2021" avser intern statistik från Newsec, vilket har legat till grund för marknadsrapporten. Faktauppgifterna anses vara fullständiga och tillförlitliga, men de prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall. Alla ansträngningar har gjorts för att säkerställa rapportens riktighet och fullständighet, men Newsec kan inte garantera att faktafel inte har inträffat.

REKORDSTORT INTRESSE FÖR LAGER, INDUSTRI OCH LOGISTIK

Covid-19-pandemin har under 2020 bidragit till rekordstort intresse för investeringar i etablerade fastighetssegment med stabila kassaflöden och goda marknadsutsikter – så som lager-, industri- och logistikfastigheter. Transaktionerna inom segmentet uppgick till historiskt höga nivåer sett till både investeringsvolym och andel av total transaktionsvolym.

MAKROEKONOMISKA UTSIKTER

Avmattande ekonomi starkt präglad av covid-19

Den ekonomiska utvecklingen under 2020 präglades av spridningen av covid-19. Med stängda ekonomier, smittspridning i flera vågor och stor osäkerhet kring pandemins fortsatta utveckling, mattades den globala tillväxten av.

Sveriges ekonomi har klarat sig förhållandevis bra ur ett globalt perspektiv. BNP-tillväxten avtog kraftigt i samband med pandemins första våg under våren och sommaren, men återhämtningen var bättre än väntat under andra halvåret. För helåret summerades BNP-fallet i Sverige till 2,90 procent.¹²⁾ Under 2021 bedöms dock en stark återhämtning ske som resultat av bland annat en omfattande vaccinering av befolkningen.¹³⁾ En låg inflation sätter press på Riksbanken som bibehåller reporäntan på noll procent och indikerar oförändrade räntenivåer de kommande åren.¹⁴⁾

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Tredje starkaste transaktionsåret hittills

Trots ett turbulent år 2020 har den svenska fastighetsmarknaden visat sig vara mycket stark. Ett etablerat långsiktigt lågränteklimat, en volatil börs och låga räntor på statspapper och obligationer, i kombination med en fortsatt god tillgång på kapital som söker avkastning, har gynnat fastighetsmarknaden under 2020. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 189 miljarder kronor, vilket är den tredje högsta noteringen hittills. De internationella investerarna var högaktiva inom samtliga delsegment och geografiska marknader och stod totalt för 26 procent av totalt investerat kapital.¹⁵⁾

LAGER-, LOGISTIK-, OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Historiskt hög transaktionsvolym med starkt nationell och internationell investeringsvilja

Lager-, logistik- och industrifastigheter är ett väletablerat tillgångslag på den svenska fastighetsmarknaden och har under flera år påvisat höga investeringsvolym. Segmentet betraktas som ett attraktivt och långsiktigt investeringslag med kreditstarka hyresgäster och långa avtalstider.

Under 2020 var investeringsviljan inom lager-, logistik- och industrifastigheter mycket hög och transaktionsvolymen nådde nya rekordnivåer. Investeringarna inom segmentet uppgick till cirka 34 miljarder kronor, vilket är mer än det tidigare rekordåret 2019, då investeringsvolymen uppmätte närmare 33 miljarder kronor. Även segmentets andel av total transaktionsvolym var den högsta hittills och uppgick till 18 procent. Därmed var lager-, logistik- och industrifastigheter, efter bostäder, det mest investerade tillgångslaget på den svenska fastighetsmarknaden under 2020.¹⁶⁾

¹²⁾ Rapport, Newsec, "Newsec Property Outlook", våren 2021.

¹³⁾ Rapport, Konjunkturinstitutet, "Ljusare tider i sommar" 31 mars 2021.

¹⁴⁾ Rapport, Sveriges Riksbank, "Penningpolitisk rapport", februari 2021.

Året präglades av flera stora investeringar inom logistiksegmentet, där åtta miljardaffärer genomfördes. Jakten på avkastning fortsätter, varpå flera investerare ser portföljtransaktioner som ett bra sätt att allokera stora mängder kapital samtidigt som de får en betydande marknadsandel på kort tid. Stora portföljaffärer och större logistikanläggningar som är fullt uthyrda och specifikt uppförda till enskilda hyresgäster var starkt bidragande till den höga transaktionsvolymen. Det finns även en stor efterfrågan på mindre fastigheter, vilket ger goda möjligheter att bygga upp en portfölj som sedan kan säljas med en premie. Totalt genomfördes 91 transaktioner inom segmentet med en genomsnittlig transaktionsvolym om 375 miljoner kronor.¹⁵⁾

De internationella investerarna var under året högaktiva inom segmentet och stod för närmare hälften av segmentets totala investeringsvolym. Med en stark investeringsvilja från såväl nationellt som internationellt kapital har avkastningskraven fortsatt sjunka under året och framtidsutsikterna bedöms vara goda för fortsatt avkastningskompression.

UTVECKLING OCH TRENDER PÅ MARKNADEN FÖR LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Allt fler bor i städer

Växande städer ökar inte bara behovet av bostäder, utan även behoven av infrastruktur, trafiklösningar, lagerytor, service, logistikfastigheter, transporter och arbetsplatser. Urbaniseringen innebär att tillgången på arbetskraft är god i städerna. Bolagets bestånd är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Malmö. I Stockholm ligger fastigheterna i regel inom två mils radie från city och i övriga städer oftast inom en mils radie. De stadsnära lägena gör fastigheterna väl lämpade för verksamhet inom citylogistik och bidrar till att kunderna har goda möjligheter att hitta medarbetare till sina verksamheter. Höga markpriser och bostadsbyggande gör att tillväxten av lager- och logistikfastigheter är liten i citynära lägen, vilket ytterligare bidrar till efterfrågan på befintliga lokaler.

E-handel ökar trycket på logistikfastigheter

E-handeln fick ett betydande uppsving 2020 och ökade med 40 procent enligt E-handelsbarometern 2020. Coronapandemins krav på fysisk distansering bidrog i hög grad till att driva på utvecklingen. Ökad e-handel medför skärpta krav på effektiva logistikkedjor för snabba leveranser, vilket i sin tur kräver lager- och logistikytor i stadsnära områden. Behovet ökar av bland annat ytor för tredjepartslogistik, flexibla lagerytor i lastmile-lägen och bostadsnära utlämningsställen. Hantering av returerna skapar också efterfrågan på fastigheter för så kallad reverse logistics. Enligt fastighetskonsulten CBRE behöver renodlade e-handlare i genomsnitt 2,4 gånger mer logistikyta än butiksbaserad handel i det befintliga logistikbeståndet.

Hållbarhet – en fråga för alla

Hållbarhetsfrågorna drivs på alla nivåer i samhället – från FN via de globala målen, EU:s nya taxonomi, Sveriges nationella mål om fossilfrihet 2045 och en mängd initiativ inom näringslivet.

Vägtransporter fortsatt vanligast

Inrikes transporter i Sverige sker fortfarande till cirka 90 procent med lastbil, med en genomsnittstransport på under 30 mil. När det gäller utrikeshandel passerar 90 procent av godset minst en svensk hamn. Bolagets fastigheter ligger i hög grad intill stora trafikleder med god tillgänglighet för vägtransporter, vilket gör dem attraktiva och lättillgängliga. Beståndet innehåller även fastigheter nära Norviks hamn och Malmö norra hamn. Omställningen till klimatneutrala drivmedel medför en ökad efterfrågan på laddstationer för elfordon.

Nya kundkrav kräver flexibilitet

Konsumentmönster och transportströmmar kan förändras fort till följd av politiska beslut eller konsumenttrender. Det kräver flexibilitet och insikt i marknaden för att kunna erbjuda kunder utrymmen som kan bidra till att utveckla deras affär.

Högt tryck på transaktionsmarknaden

Intresset för att investera i fastigheter är stort, och lager- och logistikfastigheter har blivit alltmer attraktiva som investeringsobjekt de senaste åren. Under 2020 ledde coronapandemin till generellt lägre transaktionsvolym, men ändå med ett relativt fortsatt högt intresse för fastighetssegmentet. Antalet intressenter vid potentiella förvärv är högt och förvärvspriserna är generellt sett höga. Ökad konkurrens om de attraktiva fastigheterna ställer högre krav på tillgång till billig finansiering och kunskap om marknaden.

Brist på stadsnära mark

I storstäderna är bristen på mark i attraktiva lägen märkbar. Här syns en trend att tidigare industrimark omvandlas till bland annat bostadsområden. Detta för med sig att industrier behöver mer perifera lägen och driver samtidigt fram behovet av nya, innovativa sätt att nyttja stadsnära mark på ett effektivt sätt. Lager i flera våningar är ett exempel på en innovativ lösning som tidigare setts i storstäder i främst Asien. Att inkludera en genomtänkt citylogistik i översiktsplaner blir allt vanligare hos kommuner.

HYRESMARKNADEN

Stadigt ökande marknadshyror med tydliga hyreshöjningar i enskilda områden

Hyresnivåerna för lager-, logistik- och industrifastigheter avgörs av ett flertal parametrar, som hyresstruktur, storlek, modernitet och effektivitet. Det finns även starka korrelationer till fastighetens geografiska läge och närhet till logistikkluster, transportknutpunkter samt större trafikleder. Generellt har hyresnivåerna för segmentet de senaste åren varit mycket stabila och tydliga hyreshöjningar går att notera i enskilda områden som vuxit sig starkare över tid och där nybyggd yta tillförts.

Förenklad är hyressättningen styrd av två hyressättningsprinciper; den ena tillämpas på nyproducerade fastigheter och den andra på befintliga. För nyproducerade fastigheter bestäms hyran som en funktion av produktionskostnaderna för byggnaden, kostnaden för mark samt exploatörens vinstkrav. Generellt är hyresnivåerna

¹⁵⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

för nyproducerade, moderna fastigheter relativt jämna för landet med undantag för Stockholm och Göteborg där höga markpriser pressar upp hyresnivåerna.

Hyressättningsprincipen för befintliga fastigheter bestäms av utbud och efterfrågan, vilket innebär att hyran varierar kraftigt mellan olika geografiska områden. I områden med höga vakanser och stort utbud kan marknadshyran understiga nyproduktionshyran samtidigt som den omvända situationen, där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran, ofta förekommer i storstädernas stadsnära lägen med hög efterfrågan och brist på ändamålsenliga lokaler.¹⁶⁾

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

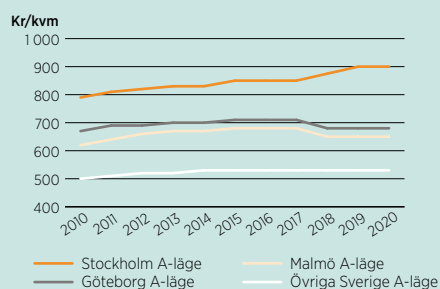
Fortsatt nedgång av investerarnas direktavkastningskrav

Det höga investeringsintresset inom lager-, logistik- och industrifastigheter har medfört ett tryck nedåt på avkastningskraven, även om spannet är fortsatt stort mellan attraktiva objekt i goda lägen och äldre, omoderna fastigheter i mindre attraktiva områden. Sjunkande räntenivåer och stora mängder kapital som allokeras mot segmentet har drivit ner direktavkastningskraven sedan 2008 vilket har medfört att avkastningskraven nu ligger på historiskt låga nivåer. Under året noterade segmentet avkastningskrav om 4,25–4,50 procent för nyproducerade eller moderna anläggningar i framstående logistiklägen med starka hyresgäster och långa hyresavtal. För andra objekt kan direktavkastningskraven variera kraftigt beroende på exempelvis geografiskt läge, fastighetsstandard samt hyresstruktur.¹⁷⁾

¹⁶⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

¹⁷⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

MARKNADSHYRESNIVÅER LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER (KR/KVM)



Källa: Statistik, Newsec, april 2021

Definitioner

Avser nivåer vid slutet av året.

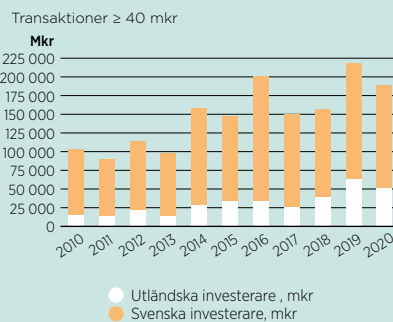
Avser medelhyran av nytecknade hyresavtal i nya/renoverade moderna lager-, logistik- och industrifastigheter med god standard och långa, nytecknade hyresavtal med kreditvärdig hyresgäst.

Avser genomsnitt av ett spann (låg/hög), där en stor del av hyresnivån faller inom intervallet.

Avser kallhyra, dvs. hyrorna anges exklusive värme och fastighetskostnader.

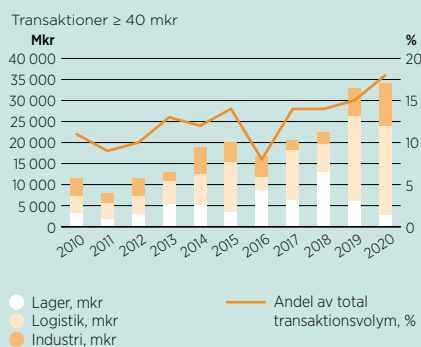
Observera att angivna hyresnivåer enbart ger en indikation av utvecklingen på marknaden och att särskilda bedömningar behövs göras för respektive, enskild fastighet.

TRANSAKTIONSVOLYM, MKR



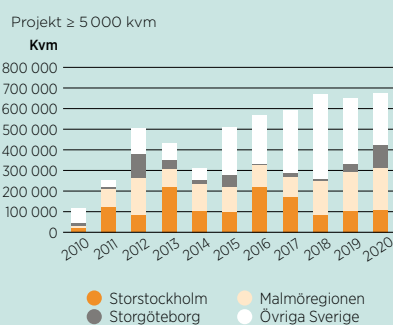
Källa: Statistik, Newsec, april 2021

TRANSAKTIONSVOLYM LAGER, LOGISTIK OCH INDUSTRI, MKR



Källa: Statistik, Newsec, april 2021

NYPRODUCERAD LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIYTÄ, KVM



Källa: Statistik, Newsec, april 2021

VERKSAMHETS BESKRIVNING

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark, med målsättningen att vara ledande inom fastigheter för citylogistik inom utvalda regioner. En viktig del i Bolagets strategi är att förvalta fastigheterna med egen personal, närhet till hyresgäster och djup marknadskännedom. Corem har ett långsiktigt perspektiv på sitt fastighetsägande och strävar efter att vara en god affärspartner som skapar möjligheter för hyresgäster att växa och utvecklas inom Corems bestånd.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt. Per 31 mars 2021 bestod fastighetsportföljen av 169 fastigheter med en total uthyrbar yta om 1 012 tusen kvadratmeter och ett verkligt värde på fastighetsportföljen om cirka 14 811 miljoner kronor. Hyresvärdet bedömdes per 31 mars 2021 uppgå till 1 021 miljoner kronor samtidigt som den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent. Därtill äger Corem aktier i de noterade fastighetsbolagen Klöver och Castellum till ett värde av 4 355 miljoner kronor per 31 mars 2021. Corems substansvärde uppgick till 23,54 kronor per stamaktie per 31 mars 2021

HISTORIK

2007-2008

BioLight International AB namnändrades till Corem Property Group AB. Fastighetsportföljen bestod av 75 fastigheter med ett värde om 3,2 miljarder kronor vid utgången av 2007. Per 31 december 2008, efter det första hela verksamhetsåret, uppgick fastighetsvärdet till 4,1 miljarder kronor.

2009

Corem listades på Nasdaq Stockholm, Small Cap. I samband med noteringen emitterades aktier motsvarande 101 miljoner kronor. Under året förvärvades nio fastigheter om 43 tkvm till ett värde av 255 miljoner kronor. Fastighetsportföljen värderades vid årets slut till 4,3 miljarder kronor.

2010

Totalt 28 fastigheter förvärvades till ett fastighetsvärde om 707 miljoner kronor. Vid årets slut uppgick fastighetsvärdet till 5,1 miljarder kronor. Bolaget genomförde en fondemission och i februari noterades Corems preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Under årets sista kvartal förvärvades ytterligare aktier i Klöver. Efter förvärvet ägde Corem cirka 19 procent av rösterna och kapitalet i Klöver.

2011

Under början av 2011 bytte Corem lista till Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Samarbetsavtal tecknades med NREP avseende ett femtonårigt hyreskontrakt för en terminalbyggnad om 19 000 kvm i Veddesta till PostNord. Bolagets fastighetsbestånd växte ytterligare och fastighetsvärdet nådde 5,4 miljarder kronor. Innehavet i Klöver ökade till 20 procent, vilket innebar att innehavet började redovisas som ett intresseföretag.

2012

Sex fastigheter förvärvades för 357 miljoner kronor och fastighetsvärdet uppnådde 5,8 miljarder kronor. Corem tilldelades Green Building Award för sitt aktiva energibesparingsarbete.

2013

Aktivt arbete med att bredda hyresgästbasen, med genomslag på nya uthyrningar under året, exempelvis ett 22-årigt hyresavtal och ombyggnation av Internationella Engelska Skolan i Västberga. Värdet på Corems fastighetsportfölj uppgick till 6,4 miljarder kronor vid årets slut.

2014

Strategiska förvärv och ett ökat fastighetsvärde möjliggjorde för fortsatta tillväxt. Bland sju fastigheter som förvärvas under året återfanns 23 500 kvm i Roskilde, Danmark. Fastighetsvärdet uppgick till 7,3 miljarder kronor vid årets slut.

2015

Under 2015 förvärvades nio fastigheter och sju fastigheter avyttrades som ett led i Corems strategi att renodla fastighetsbeståndet. 2015 uppvisade ett resultat efter skatt om 800 miljoner kronor och ett fastighetsvärde om 7,8 miljarder kronor.

2016

Totalt förvärvades 35 fastigheter med fokus på Corems strategiska orter, främst i Stockholm, Malmö och Göteborg. 2016 uppvisade ett resultat efter skatt om 915 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 10,7 miljarder kronor vid årets slut och det totala börsvärdet uppgick till 3,8 miljarder kronor.

2017

Fortsatt tillväxt, men framförallt var förädling och renodling i fokus under 2017. Fastighetsvärdet ökade till 11,5 miljarder kronor. Corems börsvärde uppgick till 4,6 miljarder kronor vid årets slut. Under årets sista kvartal emitterades ett nytt aktieslag, stamaktie av serie B.

2018

Under året tillträdde 19 fastigheter för 1,2 miljarder kronor och två fastigheter frånträdde för 66 miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 13,5 miljarder kronor. Corems börsvärde uppgick till 5,1 miljarder kronor vid årets slut.

2019

Året präglades av fortsatt fokus på storstadsregionerna och att skapa förutsättningar för framtida investeringar. Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 12,1 miljarder kronor efter förvärv av 7 fastigheter och försäljning av 31 fastigheter. Försäljningarna gjordes som ett led i att geografiskt renodla verksamheten. Från 1 juli 2019 klassificerades innehavet i Klöver som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Per 31 december uppgick verkligt värde till 3,2 miljarder kronor. Corems börsvärde uppgick till 11,6 miljarder kronor.

2020

Värdet på fastighetsportföljen ökade med 16 procent till 14 miljarder kronor efter förvärv av tio fastigheter. Huvudägaren M2 Asset Management AB förvärvade ytterligare aktier i Corem vilket utlöste budpliktsskyldighet på resterande aktier. Styrelsens oberoende budkommitté rekommenderade aktieägarna att inte acceptera budpliktsbudet om 18,60 kronor per stamaktie och 317 kronor per preferensaktie. Till följd av budpliktsbudet ökade M2:s innehav till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster. Sett till röster innebär det en ägarandel om cirka 53,8 procent. M2:s ökade innehav innebär en Change of control-händelse för Corems obligationer med löptid 2020/2023 respektive 2020/2024. Börsvärdet uppgick till 8,2 miljarder kronor vid årets slut. Styrelseledamot Rutger Arnhult meddelade att han avser lämna Corems styrelse den 25 mars 2021.

AFFÄRSMODELL

Corems affärsmodell syftar till att skapa ökande och hållbara värden över tid, med bibehållen lönsamhet. Vägen för att nå dit består av proaktiv förvaltning, kontinuerliga investeringar och strategiska förvärv. Hållbarhet är integrerad i varje del av affärsmodellen.

En affärsmodell för långsiktigt stark utveckling

Corems övergripande målsättning är att bli det ledande fastighetsbolaget inom fastigheter för citylogistik i utvalda geografiska regioner samt att skapa god avkastning på eget kapital för aktieägarna.

Affärsmodellen bygger på en kontinuerlig process av kundnära förvaltning och värdeskapande fastighetsutveckling samt strategiska fastighetsförvärv för fortsatt tillväxt. Bolaget har varit verksamt inom lager- och logistikfastigheter med egen förvaltning sedan starten 2007 och har omfattande kompetens och erfarenhet inom segmentet.

All verksamhet bedrivs för att skapa långsiktigt och hållbart aktieägarvärde. För att nå Bolagets övergripande målsättningar finns fem målområden som mäts och följs upp årligen. Dessa är:

- förädling, tillväxt och utveckling av fastighetsbeståndet;
- proaktiv och kundfokuserad förvaltning;
- attraktivitet som arbetsgivare;
- miljöhänsyn och resursbesparing;
- Långsiktiga, stabila finanser.

Hållbarhet

Hela Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för av att skapa värden inte bara för idag utan över lång tid. Fastigheterna ska användas i många år och kunna anpassas och fungera för att möta behov som skiftar över tid. Därför kombinerar Corem en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. Verksamheten ska vara långsiktigt hållbar ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhet utgör en vital del i Bolagets strategiarbete och hållbarhetsmål mäts och följs upp på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsmål. Det gör att hållbarhetsarbetet är en naturlig del av verksamheten och många av hållbarhetsaspekterna är hygienfaktorer – de är naturliga delar i vårt sätt att bedriva affärer.

STRATEGIER

Förvaltningsstrategi för effektiv förvaltning med hyresgästfokus

Corem skapar långsiktiga hyresgästrelationer genom en proaktiv och marknadsorienterad förvaltning med korta beslutsvägar och lokal närvaro. Förvaltning med kunden i fokus är grunden i Corems verksamhet och ger god marknadskontakt och proaktivitet i förvaltningsarbetet. Corems fastigheter förvaltas av egen personal, vilket bidrar till goda möjligheter att bygga långsiktiga relationer. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på Bolagets marknader prioriteras och bidrar till god förståelse för hyresgästens aktuella och förändrade behov. Nära samarbeten gör det möjligt att erbjuda flexibla och välanpassade lokallösningar som bidrar till att Corem kan uppfylla sin vision: att skapa utrymme för att utveckla kundens affär.

Affärsstrategi för värdeskapande genom förädling och fastighetsutveckling

Corem förädlar och optimerar fastighetsbeståndet genom långsiktiga investeringar och engagemang. Projekt- och fastighetsutveckling är en allt viktigare del i Corems verksamhet då det gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mervärden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa och modernisera lokaler. Genom långsiktigt hållbara investeringar förädlar och utvecklar Corem fastigheter, områden och bolag. Fastighetsutveckling innebär en god möjlighet till värdeutveckling och förlängda kundrelationer. Projektutveckling omfattar allt från långsiktigt detaljplanearbete och större ny-, om- och tillbyggnader till förädlingar i samband med byte av hyresgäst och energibesparingsåtgärder. Alla investeringar görs för att skapa värden som varar över tid, vilket gör att mål som hållbarhet och kundnöjdhet är prioriterat. Genom att byggnaderna moderniseras och beståndet kontinuerligt anpassas till förändrade marknadsförutsättningar underlättas uthyrningen och avkastningen optimeras.

Investeringsstrategi för fortsatt tillväxt

Corem söker aktivt upp och genomför transaktioner i syfte att öka Bolagets storlek samt förädla fastighetsbeståndet. Corem ökar kontinuerligt antalet fastigheter, uthyrbar yta och värdet i beståndet genom förvärv av fastigheter i attraktiva logistiklägen på utvalda tillväxtorter. Fokus är på citynära logistik i Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping. Genom att skapa geografiskt samlade förvaltningsenheter uppnås skalfördelar i förvaltningen samtidigt som möjligheten att tillgodose kundernas behov ökar. Fastigheter som ligger utanför prioriterade geografiska områden, bedöms ha låg avkastningspotential eller tillhör ett icke-prioriterat fastighetssegment kan komma att avyttras. Som komplement kan förvärv i noterade nordiska fastighetsbolag genomföras som förväntas över tid bidra till att skapa avkastning på eget kapital.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsbestånd består främst av lager- och logistikfastigheter lämpade för citylogistik. Beståndet finns i geografiskt koncentrerade förvaltningsområden i attraktiva, stadsnära och tillgängliga lägen på orter med god tillväxt. Den 31 mars 2021 ägde Corem 169 fastigheter med en uthyrbar area om 1 012 tusen kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 14 811 miljoner kronor. Hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 021 miljoner kronor. Fastigheterna är

belägna i lättillgängliga lägen nära stora trafikleder på tillväxtorter och utgörs till 69 procent av logistikfastigheter, ofta med tillhörande kontorsdelar. 56 procent av fastighetsvärdet finns i Stockholm.

Fyra regioner och lokala förvaltningskontor

Organisatoriskt är fastighetsbeståndet uppdelat i fyra regioner; Stockholm, Syd, Väst och Småland. Det dagliga förvaltningsarbetet sker lokalt inom Corem och tack vare att flertalet fastigheter är belägna nära varandra skapas effektiva förvaltningsenheter. Det innebär också snabb service till kunderna och god kunskap om lokala förutsättningar.

Några av Corems största förvaltningsområden är:

- Västberga, Sätra och Jordbro i södra Stockholm
- Veddesta i västra Stockholm
- Bredden och Arlandastad i norra Stockholm
- Fosie/Elisedal i Malmö
- Mölndal och Hisings Backa i Göteborg
- Ljungarum i Jönköping.

Beståndet utökas och förädlas genom transaktioner och fastighetsutveckling med målsättningen att vara ledande inom fastigheter för citylogistik.

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar och nettoförvärv	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	515	483	-147	-150	368	334	71	69	600	-33
Syd	126	164	-29	-41	97	123	77	75	42	-1177
Väst	187	174	-37	-36	150	138	80	79	339	246
Småland	66	92	-13	-22	53	70	80	76	178	-811
Mälardalen/Norr ¹⁾	-	48	-	-11	-	37	-	77	-	-1289
Totalt	894	961	-226	-260	668	701	75	73	1159	-3 064

Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2020 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec	2020 31 dec	2019 31 dec
Stockholm	94	89	7 903	6 925	564	532	94	91	38 382	58 449
Syd	25	26	1 650	1 514	134	133	95	92	14 224	21 093
Väst	26	26	3 271	2 776	196	179	91	92	24 005	26 217
Småland	22	21	1 178	899	76	68	92	88	10 534	13 172
Mälardalen/Norr ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	167	162	14 002	12 114	970	912	93	91	87 145	118 931

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Stockholm	457 556	452 651	300 448	291 715	123 044	122 180	18 247	21 481	15 817	17 275
Syd	193 079	194 072	153 643	153 983	26 359	26 624	5 840	5 840	7 237	7 625
Väst	236 954	228 556	164 271	175 812	43 573	36 260	24 025	13 072	5 085	3 412
Småland	98 298	84 216	69 874	57 564	17 051	15 279	3 939	3 939	7 434	7 434
Mälardalen/Norr ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	985 887	959 495	688 236	679 074	210 027	200 343	52 051	44 332	35 573	35 746
Andel av area, %			70	71	21	21	5	4	4	4

1) Den tidigare Region Mälardalen/Norr avvecklades 2019 när merparten av beståndet avyttrades. Ett fåtal av denna regions mindre fastigheter såldes inte och dessa inkluderas från och med den 30 september 2019, i Region Stockholm i tabellerna. Tidigare års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Under tredje kvartalet 2020 avyttrades alla utom en av de kvarvarande fastigheterna från den tidigare Region Mälardalen/Norr.

STOCKHOLMSREGIONEN

Hög investerings- och etableringsvilja för lager-, logistik och industri i Sveriges största konsumtionsmarknad

Lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholmsregionen är generellt ett attraktivt investeringssegment. Stockholm har den högsta ekonomiska tillväxten i Sverige och blir tydligare landets största konsumtionsmarknad. Regionen har även blivit ett självklart val avseende etableringsläge för industri. I övrigt gynnas marknaden av e-handels ökning i regionen i kombination med kraftig befolkningstillväxt.

De fastigheter inom segmentet som har högst efterfrågan utgörs generellt av stadsnära lägen med närhet till stora trafikleder som möjliggör god tillgänglighet till kunder och konsumenter. Dessa lägen kännetecknas av begränsat utbud exploaterbar mark i kombination med en hög efterfrågan vilket driver upp hyresnivåerna och resulterar i låga vakansgrader. Bristen på exploaterbar mark, har medfört att även nya områden utgör intressanta lägen för lager-, logistik- och industrifastigheter. I samband med att flera industriområden omvandlas till stadsområden blir bristen på mark

påtaglig även i dessa lägen vilket medför fortsatt goda marknadsutsikter för stadsnära områden med ökade hyresnivåer och låga vakansgrader.

Ytterstadsområdena i Stockholmsregionen har högre tillgång till exploaterbar mark än stadsnära områden. Detta medför att merparten av nyproducerade lager-, logistik- och industrifastigheter tillförs i ytterstadslägen och att moderna, flexibla och ändamålsenliga fastigheter som uppfyller hyresgästernas krav tillförs marknaden. Dessutom medför moderna installationer lägre driftkostnader. Det högre utbudet resulterar dock i högre vakansnivåer samt att hyresnivån ofta begränsas till nyproduktionshyran.

Under 2020 uppgick nyproduktionsvolymen för större lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholmsregionen till cirka 110 000 kvadratmeter, varav närmare 90 000 kvadratmeter i norra Storstockholm. Den totala nyproduktionsvolymen i Stockholmsregionen är i linje med det historiska genomsnittet där cirka 120 000 kvadratmeter ny yta årligen tillförts Stockholms logistikmarknad den senaste femårsperioden.¹⁸⁾

Direktavkastningskraven i regionen har sjunkit under 2020. För attraktiva fastigheter i goda lägen bedöms nivåerna uppgå till cirka 4,50 procent. Motsvarande nivå för mindre eftertraktade objekt bedöms till omkring 5,50 procent.¹⁹⁾

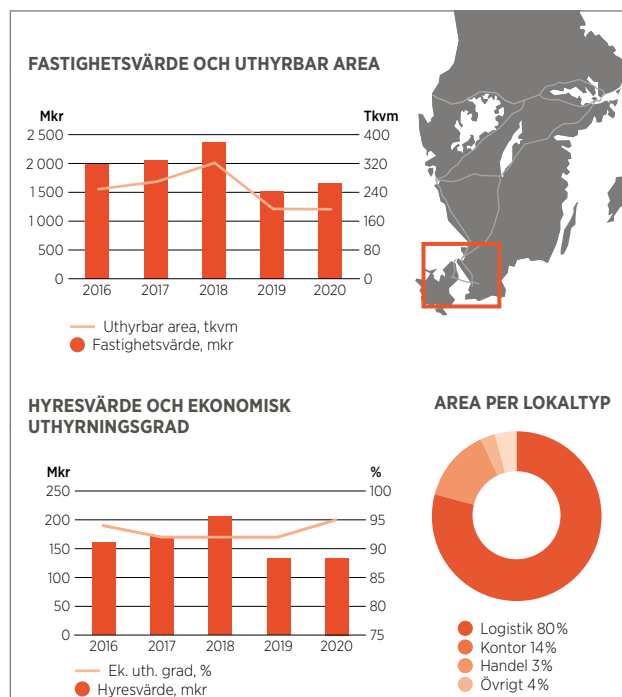
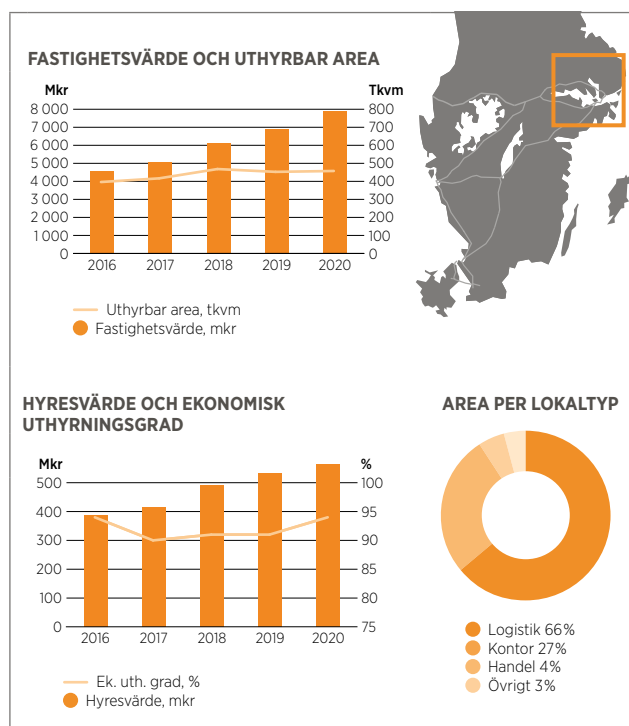
REGION SYD

Kraftig tillväxt i ett av Sveriges främsta logistiklägen

Region Syd är ett starkt konsumtionscentrum och blir alltmer attraktivt för lager-, logistik- och industrietableringar. Med en väl utbyggd infrastruktur som möjliggör resor utanför landsgränserna och ett geografiskt läge som tillåter ett stort flöde till hela landet är Skåne ett av Sveriges främsta logistiklägen och har utvecklats från att vara ett attraktivt centrum för livsmedelslogistik till att börja växa snabbare även inom tredjepartslogistik och e-handel.

Regionen fortsätter ha en mycket kraftig befolkningstillväxt och med flera starka aktörer på marknaden finns en fortsatt efterfrågan på lager-, logistik- och industrifastigheter. I Skåne-regionen skyddas mycket mark som jordbruksmark vilket i vissa geografier bidragit till begränsad marktillgång men det till trots har det under de senaste åren etablerats nya logistiklägen. Den totala nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter under 2020 uppgick till närmare 250 000 kvadratmeter vilket är en historisk hög nivå.²⁰⁾

Direktavkastningskraven har sjunkit under 2020 och uppgår för de bästa objekten till cirka 5,00 procent. För mindre eftertraktade objekt i sämre lägen har direktavkastningskraven återfunnits omkring 6,50 procent under året.²¹⁾



¹⁸⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

¹⁹⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

²⁰⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

²¹⁾ Statistik, Newsec, april 2021.

REGION VÄST

Hög nyproduktionsvolym och goda marknadsutsikter i Sveriges logistik- och industristad

Göteborgsregionen har med sin väletablerade handelsidentitet och sina goda kommunikationer länge ansetts vara ett av Sveriges främsta logistiklägen. Regionen är strategiskt belägen mellan tre huvudstäder och innehar Nordens största containerhamn och ett starkt järnvägsnät. Befolkningstillväxten i regionen är god och näringslivet är logistikintensivt. Både Chalmers tekniska högskola och Göteborgs Universitet har utbildning och forskning inom logistik, vilket bidrar till regionens fortsatta goda möjligheter att utvecklas som logistiknav. Till regionen hör även Borås som också har ett bra logistikläge med både järnvägar och stora trafikleder samt närhet till Landvetter flygplats och kundkretsen i Göteborg. Framtidsutsikterna bedöms som goda för logistikverksamhet i Göteborgsregionen och fram till 2035 planeras bygg- och infrastrukturinvesteringar för över 800 miljarder kronor.²²⁾

Göteborgsregionen är den region i Sverige med störst nyproduktionsvolym under den senaste 10-årsperioden. Under 2020 nyproducerades cirka 200 000 kvadratmeter logistikyta, vilket är strax över 2019-års historiskt höga nyproduktionsvolym. Nästan 30 procent av Sveriges totala nyproduktion inom logistik var lokaliserad i Göteborgsregionen 2020 vilket är en tydlig indikator på en fortsatt positiv marknadssyn i regionen.²³⁾

Direktavkastningskraven för lager-, logistik- och industrifastigheter i Göteborgsregionen har fortsatt nedåt under året. För de bästa objekten bedöms avkastningskraven ligga omkring 4,50 procent medan direktavkastningskrav för objekt i mindre attraktiva lägen uppgår till nivåer omkring 5,50 procent.²⁴⁾

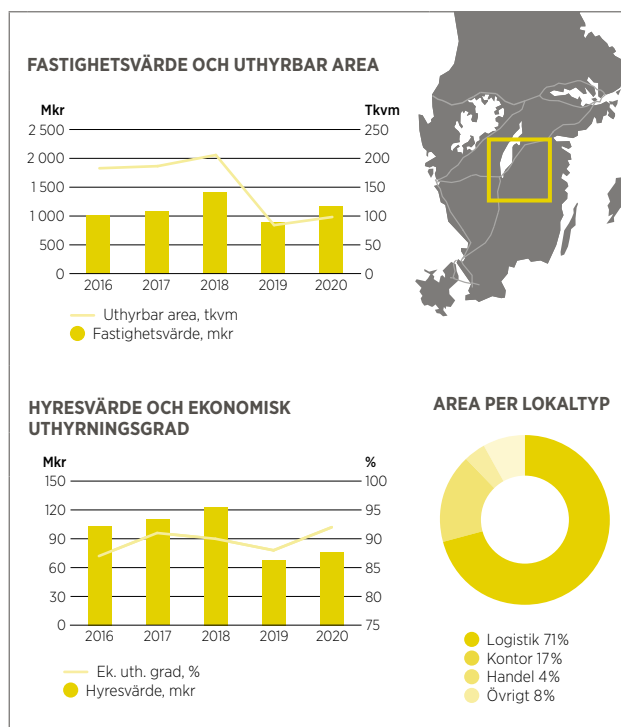
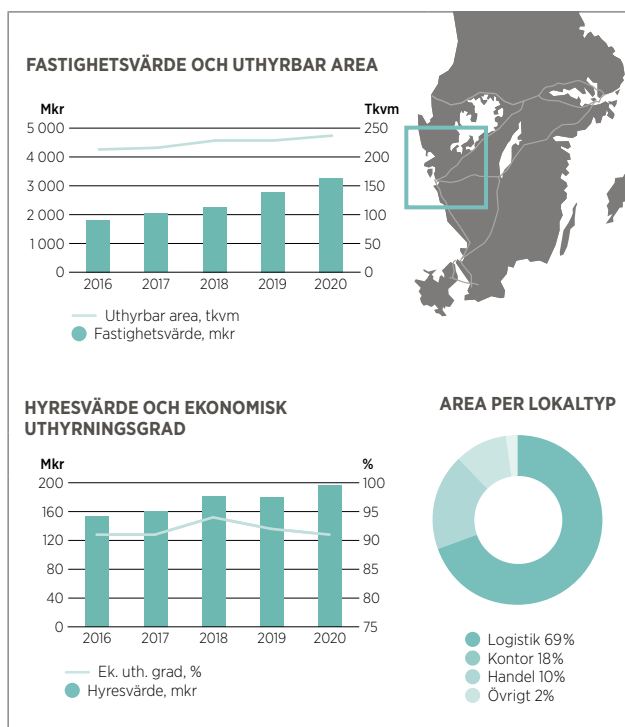
REGION SMÅLAND

Växande logistikmarknad strategiskt lokaliserad mellan Sveriges största städer

Region Småland växer både sett till logistikverksamhet och befolkning. Jönköping, där Corem äger ett stort fastighetsbestånd, ligger centralt i Sverige med god tillgänglighet till landets tre största städer och väl utbyggd infrastruktur. Inom en radie av 17 mil från Jönköping nås 2,8 miljoner människor och riksväg 40 och E4 passerar staden. Jönköping har dessutom god järnvägsanslutning i Nässjö. Region Småland har en stark anda av nätverk och företagande samt aktiva logistiksamarbeten. Det strategiska läget med god tillgänglighet och möjlighet att även nå de andra nordiska länderna har drivit efterfrågan på såväl lager-, logistik och industrifastigheter, främst längs med stambanan och E4. Regionen har ett stort utbud av obebyggd mark vilket i kombination med låga markpriser medför att nyproduktion ses som ett alternativ till att hyra befintliga industri- och logistikfastigheter. Generellt är det endast inom etablerade industriområden med en hög andel detaljhandel som marknadshyrorna för det befintliga beståndet överstiger hyran för nyproducerade fastigheter.

Nyproduktionsvolymerna i Smålandsregionen har varierat kraftigt mellan åren och under 2020 uppgick nyproduktionsvolymen för lager-, logistik- och industrifastigheter till knappt 45 000 kvadratmeter, varav flera projekt uppfördes i etablerade logistikparker.²⁵⁾

För de bästa objekten vilket avser objekt i logistikhubbar med bra hyresavtal bedöms direktavkastningskraven till en nivå omkring 5,00 procent, vilket är en nedgång från föregående år. Spannet på direktavkastningskrav i regionen är stort och för mindre attraktiva objekt i Smålandsregionen är avkastningskraven på en betydligt högre nivå.²⁶⁾



²²⁾Investeringskartläggning, Göteborgsregionen fram till 2035.

²³⁾Statistik, Newsec, april 2021.

²⁴⁾Statistik, Newsec, april 2021.

²⁵⁾Statistik, Newsec, april 2021.

²⁶⁾Statistik, Newsec, april 2021.

MARKNADSVÄRDERING

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen uppgick den 31 mars 2021 till 14 811 miljoner kronor. Corems fastighetsbestånd värderas varje kvartal. Ett urval av fastigheterna värderas externt och resterande fastigheter värderas internt av auktoriserad fastighetsvärderare. Under 2020 har fastigheter motsvarande 99,9 procent av det samlade fastighetsvärdet externvärderats. För det första kvartalet 2021 har fastigheter motsvarande 28 procent av det samlade värdet externvärderats. Externa värderingar har utförts av Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB och CBRE A/S. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen. Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har bedömts. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutets tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Det i värderingarna vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut var 5,5 procent per 31 december 2020, att jämföra med 5,8 procent vid 2020 års ingång. I värderingarna är avvikelserna mellan den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnetton, och motsvarande kalkylränta för restvärden ytterst liten. Den genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden uppgår till 7,4 procent och för restvärden till 7,5 procent.

För värderingen av Koncernens fastigheter, se avsnittet *Värderingsintyg* på sidorna 67–79.

ANTAL ANSTÄLLDA

Per 31 mars 2021 uppgick antalet anställda i Corem till 61, varav 22 kvinnor och 39 män. Samtliga anställda inom Koncernen är anställda i moderbolaget.

FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION, ANTAL



- Fastighetsförvaltning, 61%
- Ekonomisk förvaltning, 23%
- VD, ledning och stödfunktioner, 16%

FÖRDELNING ANSTÄLLDA, ANTAL



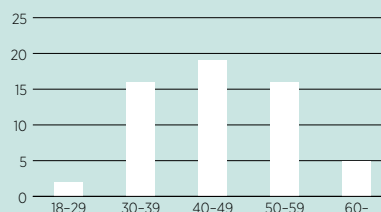
- Kvinnor, 37%
- Män, 63%

FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR, ANTAL



- Kvinnor, 38%
- Män, 63%

ÅLDERSFÖRDELNING, ANTAL



MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2020	Män	2019	Män	2018	Män
Moderbolaget	58	64%	59	67%	57	66%

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående utvalda historiska finansiella information avseende Corem har hämtats från bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2020, 2019 och 2018 samt från den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2021, med jämförelsetal för motsvarande period 1 januari – 31 mars 2020. De fullständiga finansiella rapporterna är införlivade i Prospektet genom hänvisning på sida 64.

Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits

av EU. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2021 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt IAS 34 Delårsrapportering.

Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har reviderats av Corems revisorer. Delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2021 har inte granskats av Corems revisorer.

Detta avsnitt innehåller vissa alternativa nyckeltal som inte är definierade i enlighet med IFRS som mått på finansiell prestation, men som används av Corems ledning för att mäta den underliggande prestationen för verksamheten och rörelsen.

SAMMANDRAG AV KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-mar 2021 Ej reviderad	Jan-mar 2020 Ej reviderad	Jan-dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad
Intäkter	258	223	894	961	965
Fastighetskostnader	-74	-57	-226	-260	-232
Driftsöverskott	184	166	668	701	733
Central administration	-9	-10	-39	-39	-40
Finansnetto	-18	-39	-209	-262	-313
Förvaltningsresultat	157	117	420	400	380
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	-	-	148	499
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	17	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	481	81	742	1 695	458
Värdeförändring finansiella placeringar	-191	-1 633	-1 042	1 089	-
Värdeförändringar derivat	83	-27	-31	-17	12
Resultat före skatt	530	-1 462	106	3 315	1 349
Skatt	-121	60	-214	-201	-166
Årets Resultat	409	-1 402	-108	3 114	1 183
Poster som kan omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferenser m.m.	5	12	-11	-8	16
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	414	-1 390	-119	3 106	1 199
Resultat per stamaktie, kr	1,14	-4,13	-0,52	8,35	3,05

SAMMANDRAG AV KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
	2021	2020	2020	2019	2018
	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Förvaltningsfastigheter	14 811	12 427	14 002	12 114	13 479
Nyttjanderättstillgångar	218	209	218	209	-
Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden	-	-	-	-	2 165
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	4 355	2 055	4 347	3 191	-
Övriga anläggningstillgångar	7	5	7	5	2
Summa anläggningstillgångar	19 391	14 696	18 574	15 519	15 646
Övriga omsättningstillgångar	117	76	85	62	52
Kortfristiga placeringar	-	1 135	-	1 542	-
Likvida medel	42	29	15	8	14
Summa omsättningstillgångar	159	1 240	100	1 612	66
Summa tillgångar	19 550	15 936	18 674	17 131	15 712
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 691	6 284	7 277	8 172	5 302
Räntebärande långfristiga skulder	6 162	5 748	5 510	5 264	7 574
Långfristiga leasingkulder	218	209	218	209	-
Uppskjuten skatteskuld	920	532	800	592	395
Derivat	372	451	455	424	407
Övriga långfristiga skulder	7	7	7	7	8
Summa långfristiga skulder	7 679	6 947	6 990	6 496	8 384
Räntebärande kortfristiga skulder	3 792	2 366	4 086	2 091	1 694
Övriga kortfristiga skulder	388	339	321	372	332
Summa kortfristiga skulder	4 180	2 705	4 407	2 463	2 026
Summa skulder	11 859	9 652	11 397	8 959	10 410
Summa eget kapital och skulder	19 550	15 936	18 674	17 131	15 712

Begränsningar av kapitalresursernas användning

För vissa av Corems dotterbolag kan begränsningar att lämna utdelning och andra värdeöverföringar till moderbolaget göras gällande enligt vissa låneavtal. Sådana begränsningar kan aktualiseras om det föreligger uppsägningsgrund för ett relevant låneavtal eller om en uppsägningsgrund är nära förestående, och i vissa likartade fall. Uppsägningsgrundande händelser kan exempelvis vara brott

mot kontrollägarbestämmelser i dotterbolaget eller att dotterbolag bryter mot i finansiella kovenanter i låneavtal. Några begränsningar i kapitalresursernas användning föreligger för närvarande inte. Utöver begränsningar enligt vissa låneavtal föreligger inte några andra begränsningar i kapitalresursernas användning utöver vad som följer av lag.

SAMMANDRAG AV KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
	2021	2020	2020	2019	2018
	Ej reviderad	Ej reviderad	Reviderad	Reviderad	Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212	88	370	467	448
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-519	-211	-2 016	3 064	-1 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	334	144	1 653	-3 537	971
Periodens kassaflöde	27	21	7	-6	-20
Likvida medel vid periodens början	15	8	8	14	34
Likvida medel vid periodens slut	42	29	15	8	14

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens huvudsakliga källa till likviditet har historiskt sett varit kassaflöde från den löpande verksamheten, utnyttjande av bankfaciliteter och obligationer samt försäljningar av fastigheter. Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på Koncernens framtida resultat, vilka i sin tur beror på en rad faktorer (se avsnittet *Nyckelfaktorer som påverkar koncernens finansiella ställning och resultat* på sidan 33). För en detaljerad redogörelse över kassaflödet hänvisas till avsnitten *Rapport över kassaflöden* samt *Kassaflödesanalys moderbolaget* i Corems reviderade årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2020, samt sida 9 och 15 i Corems oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021. Rapporterna är införlivade i detta Prospekt genom hänvisning på sidan 64.

Kassaflöde 1 januari – 31 december 2020

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden 1 januari – 31 december 2020 uppgick till 370 miljoner kronor. Utdelning från aktieinnehav uppgick till 84 miljoner kronor. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -2 016 miljoner kronor och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 1 653 miljoner kronor. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 15 miljoner kronor. Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 567 miljoner kronor medförde att den disponibla likviditeten uppgick till 582 miljoner kronor vid periodens utgång.

Kassaflöde 1 januari – 31 mars 2021

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden 1 januari – 31 mars 2021 uppgick till 212 miljoner kronor.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 519 miljoner kronor och kassaflödet från finansieringsverksamheten till 334 miljoner kronor. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 42 miljoner kronor. Likvida medel tillsammans med outnyttjade krediter om 707 miljoner kronor medförde att den disponibla likviditeten uppgick till 749 miljoner kronor.

Lånebehov, likviditetsflöden samt ränte- och kreditförfallostruktur

Corem verkar i en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling och utökning av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång på kapital på både kort och lång sikt och till en väl avvägd kostnad och risk. Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att betala ränta och amorteringar på lån, att finansiera förvärv av fastigheter och fastighetsföretag, att finansiera investeringar i det befintliga beståndet och att finansiera rörelsekapitalbehoven. I takt med att befintliga krediter såsom bankfaciliteter och obligationer förfaller till betalning refinansierar Bolaget kreditförfallen genom upptagande av nya lån som en del i den löpande verksamheten. För detaljerad information rörande Corems lånebehov, likviditetsflöden samt ränte- och kreditförfallostruktur hänvisas till noterna i Corems årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2020 (se särskilt not 20, Finansiella risker och finanspolicy) vilka har införlivats genom hänvisning på sidan 64.

Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning och resultat sedan 31 mars 2021

Det har inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning och resultat sedan 31 mars 2021.

UTVALDA NYCKELTAL

För definitioner och motivering av anledningen till användning av alternativa nyckeltalen, se *Definitioner av utvalda nyckeltal* nedan.

	Jan-mar 2021 Ej reviderad	Jan-mar 2020 Ej reviderad	Jan-dec 2020 Reviderad	Jan-dec 2019 Reviderad	Jan-dec 2018 Reviderad
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, MKR	14 811	12 427	14 002	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,4	5,8	5,5	5,8	6,5
Hysesvärde, MKR	1 021	932	970	912	1 112
Uthyrbar area, kvm	1 011 925	962 118	985 887	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	93	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad %	90	87	91	88	88
Överskottsgrad, %	71	74	75	73	76
Antal fastigheter, st	169	163	167	162	186
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	21,8	-77,6	-1,4	46,2	24,5
Justerad soliditet, %	48	49	48	55	39
Soliditet, %	39	39	39	48	34
Räntebärande nettoskuld, MKR	5 583	4 916	5 258	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	38	40	38	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	43	46	46	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,7	2,5	2,8	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,3	2,7	3,4	3,16
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9	2,7	3,4	2,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,8	2,3	1,9	2,2	3,0
Aktierelaterade¹⁾					
Resultat per stamaktie, kr	1,14	-4,13	-0,52	8,35	3,05
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	23,54	18,54	22,22	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie, kr	19,77	15,67	18,56	19,95	12,07
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr ⁴⁾	-	-	0,65	0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr ⁴⁾	-	-	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie serie A, kr ²⁾	18,65	19,40	18,80	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie serie B, kr ²⁾	18,65	19,60	18,80	27,00	10,70
Aktiekurs per preferensaktie, kr ²⁾	318,00	285,00	320,00	392,00	294,00
Antal utestående stamaktier, st ³⁾	343 194 505	343 194 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾	343 194 505	344 137 857	343 429 054	364 269 505	364 727 545
Antal utestående preferensaktier, st ³⁾	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹⁾ Historiska siffror är justerade för den sammanläggning av aktier som genomförts under januari 2018.

²⁾ Vid periodens utgång

³⁾ Exklusive återköpta aktier

⁴⁾ För 2020 föreslagen utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

Definitioner utvalda nyckeltal

Utvalda nyckeltal och mått som presenteras ovan är inte definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning för att analysera Bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av utvalda nyckeltal och mått och varför de används. För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på Corems webbplats www.corem.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av detta Prospekt såvida denna information inte har införlivats genom hänvisning.

Fastighet

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Hysesvärde

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

Ytmässig uthyrningsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter. Används för att belysa intjäning i förvaltningsverksamheten.

Finansiella

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital. Anges för att belysa avkastning på ägarnas kapital.

Justerad soliditet²⁹⁾

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut) och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa koncernens finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Anges för att belysa fastigheternas finansiella risk.

Räntetäckningsgrad³⁰⁾

Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Aktie

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden. Används för att visa resultat per stamaktie.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiernas andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20,00 kr per preferensaktie.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Anges som ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Används för att visa eget kapital per stamaktie.

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Övriga definitioner

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

Nettouthyrning

Årshyr för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

Orealiserade värdoförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdoförändringar, fastigheter

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

Räntebärande skulder

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt aktiverade upplåningskostnader.

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

²⁹⁾Definitionen av justerad soliditet har ändrats för att ta hänsyn till återköpta aktier.

³⁰⁾Exklusive tomträttsavgäld.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående översikt över Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för perioden 1 januari – 31 mars 2021 respektive 1 januari – 31 mars 2020, räkenskapsåren 2020, 2019 respektive 2018 ska läsas tillsammans med Koncernens oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021, reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 respektive 2018 och tillhörande noter samt informationen som presenteras under avsnitten *Finansiell information i sammandrag*, *Marknadsöversikt*, *Verksamhetsbeskrivning* och *Dokument införlivade genom hänvisning*.

I översikten nedan nämns vissa poster och operationella mått som inte presenteras enligt IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i *Finansiell information i sammandrag*.

Den operationella och finansiella översikten innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnaderna innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet avsnittet *Riskfaktorer*.

ÖVERSIKT

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark, med målsättningen att vara ledande inom fastigheter för citylogistik inom utvalda regioner. En viktig del i Bolagets strategi är att förvalta fastigheterna med egen personal, närhet till hyresgäster och djup marknadskännedom. Corem har ett långsiktigt perspektiv på sitt fastighetsägande och strävar efter att vara en god affärspartner som skapar möjligheter för hyresgäster att växa och utvecklas inom Corems bestånd.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt. Per 31 mars 2021 bestod fastighetsportföljen av 169 fastigheter med en total uthyrbar yta om 1 012 tusen kvadratmeter och ett verkligt värde på fastighetsportföljen om cirka 14 811 miljoner kronor. Hyresvärdet bedömdes per 31 mars 2021 uppgå till 1 021 miljoner kronor samtidigt med en ekonomisk uthyrningsgrad som uppgick till 93 procent. Därtill äger Corem aktier i de noterade fastighetsbolagen Klöver och Castellum till ett värde av 4 355 miljoner kronor per 31 mars 2021. Corems substansvärde uppgick till 23,54 kronor per stamaktie per 31 mars 2021.

Nyckelfaktorer som påverkar koncernens finansiella ställning och resultat

Corem anser att ett antal faktorer direkt och indirekt påverkar Koncernens finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer erbjuder möjligheter för Bolaget och dess verksamhet, men de kan även utgöra risker och utmaningar som Koncernen framgångsrikt måste hantera för att förbättra sin framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer innefattar:

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresnivå och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader och investeringar
- Förändringar av räntor
- Förändringar i förvaltningsfastigheternas värde

Makroekonomiska faktorer

Corem är i stor utsträckning beroende av efterfrågan på och behovet av lager-, logistik- och industrifastigheter inom de regioner där Koncernen är verksam. Efterfrågan påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Bland dessa faktorer ingår bland annat förändringen i BNP som speglar den ekonomiska aktiviteten, befolkningstillväxt och demografiska förändringar inklusive konsumtionsmönster i de regioner där Koncernen är verksam.

Ytterligare information om hur Koncernen påverkas av utvecklingen av den globala ekonomin finns i avsnittet *Marknadsöversikt*.

Hyresnivå och uthyrningsgrad

Corems verksamhet består av att förvalta och hyra ut lokaler med fokus på fastigheter för lager och logistik. Corems resultat påverkas av uthyrningar, ekonomisk uthyrningsgrad samt eventuellt bortfall av hyresintäkter. Hyresnivåerna bestäms dels av det generella hyresläget på marknaden, och dels av Corems arbete med att genomföra hyreshöjningar. Hyresnivåerna för lager-, logistik- och industrifastigheter avgörs även av parametrar såsom hyresstruktur, storlek, modernitet och effektivitet. Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna sjunker respektive ökar påverkas Corems resultat negativt respektive positivt. Corems höga ekonomiska uthyrningsgrad om 93 procent per 31 mars 2021 kan bland annat hänföras till ett framgångsrikt arbete med att anpassa fastigheterna i beståndet efter förändrade behov, samt att Corem har en diversifierad kontraktbas med hyresgäster inom olika branscher och hyresavtal med olika löptider, något som också minskar risken för större påverkan genom yttre marknadsfaktorer.

Fastighetskostnader och investeringar

Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka Corems resultat negativt. Avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka det totala utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka Bolagets resultat negativt.

Corem har genom egen och aktiv förvaltning omfattande kunskap om fastigheterna i beståndet. Ett kontinuerligt underhållsarbete görs för att bibehålla och kontinuerligt förbättra fastigheternas skick, vilket minskar risken för plötsligt uppkomna omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader, samt som en del i hållbarhetsarbetet. I flertalet av Corems hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna, vilket ytterligare minskar den ekonomiska risken. Förädlingsprojekt genomförs kontinuerligt inom beståndet. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet och omfattar förädling av befintliga fastigheter samt ny-, om- och tillbyggnationer. Projekten gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt vidareutveckla och skapa mer värden i fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa, energieffektivisera och modernisera. Investeringarna skapar värden i form av höjd standard, vilket ökar fastigheternas attraktivitet på marknaden och i förlängningen ger mer nöjda hyresgäster. Ofta leder projekten dessutom till höjda hyror och sänkta driftskostnader. Fastighetsutvecklingsprojekten bidrar också till utvecklingen i de områden där Corem verkar.

Under verksamhetsåret 2020 investerade Corem 741 miljoner kronor i fastighetsbeståndet. Majoriteten av projekten är av förhållandevis begränsad storlek. Av de projekt som pågick under 2020 hade 89 procent, sett till antal, en projektinvestering på mindre än 2 miljoner kronor. Sex större projekt - med över 25 miljoner kronor i investering - pågick under 2020, varav tre färdigställdes och ett startades. Beräknad investering för pågående större projekt per 31

december 2020 uppgick till 682 miljoner kronor. Per 31 mars 2021 pågick fyra större projekt, med en sammanlagd beräknad investering om 768 miljoner kronor. För att starta ett nybyggnadsprojekt har Corem som policy att hyresavtal redan ska vara tecknat.

Förändringar av räntor

Räntekostnad är Corems största kostnadspost och är därför viktig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Corem har en finanspolicy med mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har Bolaget flera olika kapitalkällor och flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka räntekostnaderna.

Förändringar i förvaltningsfastigheternas värde

Corem redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk. Per 31 mars 2021 uppgick värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter till 14 811 miljoner kronor. En värdeförändring på ± 1 procent av fastighetsvärdet skulle innebära en värdeförändring om cirka ± 148 miljoner kronor.

BESKRIVNING AV NYCKELPOSTER I KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör majoriteten av Koncernens intäkter. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd till följd av coronakrisen redovisas netto och belastar resultatet i perioden de avser. Ersättningar för de åtaganden som Corem ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Driftöverskott

Driftöverskott utgörs av hyresintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

Finansnetto

Finansnetto utgörs av ränteutgifter på fordringar och liknande poster, minus räntekostnader och liknande poster, som valutaförluster.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat utgörs av driftöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

Värdeförändringar, fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Den värdeförändring som redovisas i Koncernens rapport över totalresultatet utgörs av förändringen av fastigheternas marknadsvärde justerat för eventuella investeringar som gjorts i fastigheterna under den period som rapporten avser.

Värdeförändringar, finansiella tillgångar, kortfristiga placeringar och derivat

Corem äger aktier i två noterade fastighetsbolag, Klöver och Castellum. I dessa bolag har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolagen. Innehaven värderas till marknadsvärde.

Under 2020 har innehavet i Castellum omklassificerats till långfristigt innehav och inkluderas i posten Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Samtliga övriga kortfristiga placeringar har avyttrats under året och innehavet uppgår per 31 december 2020 därmed till 0 miljoner kronor. Del av innehavet i kortfristiga placeringar ägdes av moderbolaget och redovisades där till anskaffningsvärde.

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultatet.

Resultat före skatt

Resultat före skatt utgörs av summan av förvaltningsresultat och värdeförändringar i fastigheter, finansiella tillgångar, kortfristiga placeringar samt derivat. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet.

Skatt

Skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skat-

temässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Årets resultat

Nettoresultat för året är summan av resultatet före skatt minus skatt.

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten består av förändringar relaterade till den ordinarie rörelsen.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten är hänförligt till investeringar i samt köp och försäljning av anläggningstillgångar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten reflekterar hur Bolaget attraherar kapital.

JÄMFÖRELSE MELLAN PERIODEN JANUARI – MARS 2021 OCH PERIODEN JANUARI – MARS 2020

Hysesintäkter

Intäkterna uppgick till 258 mkr (223) för kvartalet, en ökning med 16 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen är hänförlig till färdigställda projekt, uthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick 31 mars 2021 till 93 procent. Effekterna av covid-19-pandemin på intäkterna i Corem var under första kvartalet 2021 begränsade, liksom för 2020.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för kvartalet uppgick till 74 mkr (57). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 25 procent, vilket främst är hänförligt till att första kvartalet 2021 var väsentligt kallare än samma period föregående år som var ovanligt varm.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 184 mkr (166), en ökning med 11 procent jämfört samma period med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (74). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 72 procent (76).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 9 mkr (10) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -18 mkr (-39). Finansiella intäkter, som består av utdelning från aktieinnehav, uppgick till 53 mkr (33). Finansiella kostnader uppgick till 71 mkr (72), bestående främst av räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 3 mkr (3). Vid kvartalets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,8 procent, jämfört med 3,3 procent vid periodens utgång föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 157 mkr (117), vilket motsvarar en ökning med 34 procent.

Värdeförändringar, fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under kvartalet till 481 mkr (81), där samtliga värdeförändringar var realiserade. Den realiserade värdeförändringen förklaras främst av sänkta avkastningskrav samt genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Värdeförändringar, finansiella tillgångar, kortfristiga placeringar och derivat

Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -191 mkr (-1 633). Av värdeförändringarna var 0 mkr (-175) realiserade värdeförändringar. Värdeförändringar på derivat uppgick till 83 mkr (-27). Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna.

Resultat före skatt

Resultat före skatt för delårsperioden uppgick till 530 miljoner kronor (-1 462).

Skatt

Uppskjuten skatt för kvartalet uppgår till -121 mkr (60) samt aktuell skatt till 0 mkr (0).

Årets resultat

Årets resultat efter skatt för det första kvartalet 2021 uppgick till 409 miljoner kronor (-1 402), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 1,14 kronor per stamaktie (-4,13).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under det första kvartalet 2021 till 212 miljoner kronor (88), vilket motsvarar en förbättring om cirka 141 procent jämfört med delårsperioden 2020.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under det första kvartalet 2021 till -519 miljoner kronor (-211), vilket motsvarar en minskning med cirka 146 procent jämför med delårsperioden 2020.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under det första kvartalet 2021 till 334 (144), en ökning med cirka 132 procent jämfört med delårsperioden 2020.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2020 OCH RÄKENSKAPSÅRET 2019

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för räkenskapsåret 2020 uppgick till 894 miljoner kronor (961), en minskning med 7 procent jämfört med räkenskapsåret 2019. Minskningen av intäkterna jämfört med föregående år härrör främst från beståndsförändringar 2019 då totalt 31 fastigheter avyttrades. I kvarvarande bestånd har intäkterna ökat, vilket är till följd av färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade under 2020 och uppgick per 31 december 2020 till 93 procent (91).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för räkenskapsåret 2020 uppgick till 226 miljoner kronor (260), en minskning om 13 procent jämfört med räkenskapsåret 2019. Minskningen härrör från beståndsförändringar under 2019. I jämförbart bestånd var kostnaderna 2020 i stort sett oförändrade jämfört med 2019.

Driftöverskott

Driftöverskottet för räkenskapsåret 2020 uppgick till 668 miljoner kronor (701). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent och överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna för räkenskapsåret 2020 uppgick till 39 miljoner kronor, och var således oförändrade i jämförelse med 2019.

Finansnetto

Finansnettot för räkenskapsåret 2020 uppgick till -209 miljoner kronor (-262), vilket motsvarar en förbättring med 20 procent jämfört med räkenskapsåret 2019. Finansiella kostnader för 2020 uppgick till 293 miljoner kronor (296), och bestod av främst räntekostnader från lån samt tomträttsavgälder om 15 miljoner kronor (13). Per 31 december 2020 uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 2,7 procent, att jämföra med 3,4 procent samma tidpunkt 2019, vilket motsvarar en sänkning med 0,7 procentenheter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för räkenskapsåret 2020 uppgick till 420 miljoner kronor (400), vilket motsvarar en ökning med 5 procent i jämförelse med räkenskapsåret 2019.

Värdeförändringar, fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under 2020 till 759 miljoner kronor (1 695), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 742 miljoner kronor (1 695) och realiserade till 17 (0). Den realiserade värdeförändringen 2020 förklaras främst av sänkta avkastningskrav, nyuthyrningar samt omförhandlingar.

Värdeförändringar, finansiella tillgångar, kortfristiga placeringar och derivat

Värdeförändringarna på finansiella placeringar för 2020 uppgick totalt till -1 042 miljoner kronor (1 089) där -754 miljoner kronor (919) avser långfristiga placeringar och -288 miljoner kronor (170)

avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var -166 miljoner kronor (30) realiserade värdeförändringar.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under räkenskapsåret 2020 uppgick till -31 miljoner kronor (-17).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för räkenskapsår 2020 uppgick till 106 miljoner kronor (3 315).

Skatt

Under räkenskapsåret 2020 uppgick uppskjuten skatt till -207 miljoner kronor (-193) samt aktuell skatt till -7 miljoner kronor (-8).

Årets resultat

Årets resultat efter skatt för räkenskapsåret 2020 uppgick till -108 miljoner kronor (3 114), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar -0,52 kronor per stamaktie (8,35).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2020 till 370 miljoner kronor (467), vilket motsvarar en försämring om cirka 21 procent jämfört med räkenskapsår 2019.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under 2020 till -2 016 miljoner kronor (3 064), vilket motsvarar en minskning med cirka 166 procent jämför med räkenskapsåret 2019.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under 2020 till 1 653 (-3 537), en ökning med cirka 147 procent jämfört med räkenskapsåret 2019.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2019 OCH RÄKENSKAPSÅRET 2018

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för räkenskapsåret 2019 uppgick till 961 miljoner kronor (965), en minskning med 0,4 procent jämfört med räkenskapsåret 2018. Intäkterna för 2019 har påverkats av beståndsförändringar under 2018 och 2019, färdigställda projekt och omförhandlingar. I jämfört bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Hyresintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 miljoner kronor (2). Den ekonomiska uthyrningsgraden för 2019 uppgick till 91 procent, vilket är oförändrat jämfört med 2018.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för räkenskapsåret 2019 uppgick till 260 miljoner kronor (232), en ökning om 12 procent jämfört med räkenskapsåret 2018. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna 2019 med 7 procent, motsvarande 10 miljoner kronor, i jämförelse med 2018. Ökningen beror på att kostnader som vidarefakturerats har ökat i omfattning. Nya redovisningsregler, IFRS 16, gör att tomträttsavgälder från och med 2019 redovisas som finansiell kostnad.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för räkenskapsåret 2019 uppgick till 701 miljoner kronor (733). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (76). Den lägre överskottsgraden beror främst på att vidarefakturerering av kostnader till hyresgäst har ökat i omfattning. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 2 procent och överskottsgraden uppgick till 78 procent (78).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna för räkenskapsåret 2019 uppgick till 39 miljoner kronor (40), en minskning med 2,5 procent i jämförelse med 2018.

Finansnetto

Finansnettot för räkenskapsåret 2019 uppgick till -262 miljoner kronor (-313), vilket motsvarar en förbättring med cirka 16 procent jämfört med räkenskapsåret 2018. Finansiella kostnader för 2019 uppgick till 296 miljoner kronor (313), och bestod av främst räntekostnad från lån. Per 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 3,4 procent, att jämföra med 3,16 procent samma tidpunkt 2018. Från och med 2019 redovisas tomträttsavgälder enligt IFRS 16 som en finansiell kostnad, uppgående till 13 miljoner kronor (-).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för räkenskapsåret 2019 uppgick till 400 miljoner kronor (380), vilket motsvarar en ökning med 5 procent i jämförelse med räkenskapsåret 2018.

Värdeförändringar, fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2019 till 1 695 miljoner kronor (458), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 1 695 miljoner kronor (458) och realiserade till 0 (0). Av värdeförändringen är cirka 30 procent hänförligt till fastigheter som avyttrats per 5 juli 2019. I övrigt har sänkta avkastningskrav, stark nettouthyrning och stigande hyresnivåer haft en värdehöjande effekt.

Värdeförändringar, finansiella tillgångar, kortfristiga placeringar och derivat

Corem äger sedan 2008 aktier i Klöver, noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap, ett innehav som sedan den 1 juli 2019 redovisas som Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Utöver det har Corem kortfristigt placerat kapital i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Värdeförändringarna på samtliga finansiella placeringar uppgick till 1 089 miljoner kronor (-), där 919 miljoner kronor avser innehavet i Klöver och 170 miljoner kronor avser kortfristiga placeringar. Av värdeförändringarna var 30 miljoner kronor realiserade förändringar.

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -17 miljoner kronor (12).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för räkenskapsår 2019 uppgick till 3 315 miljoner kronor (1 349).

Skatt

Under räkenskapsåret 2019 uppgick uppskjuten skatt till -193 miljoner kronor (-165) samt aktuell skatt till -8 miljoner kronor (-1).

Årets resultat

Årets resultat efter skatt för räkenskapsåret 2019 uppgick till 3 114 miljoner kronor (1 183), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 8,35 kronor per stamaktie (3,05).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2019 till 467 miljoner kronor (448), vilket motsvarar en förbättring om cirka 4 procent jämfört med räkenskapsår 2018.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under 2019 till 3 064 miljoner kronor (-1 439), vilket motsvarar en ökning med cirka 312 procent jämför med räkenskapsåret 2018.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under 2019 till -3 537 miljoner kronor (971), en minskning med cirka 464 procent jämfört med räkenskapsåret 2018.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2018 OCH RÄKENSKAPSÅRET 2017

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för räkenskapsåret 2018 uppgick till 965 miljoner kronor (900), en ökning med 7 procent jämfört med räkenskapsåret 2017. Förändringen hänförs till nettoförvärv, färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. I jämförbart bestånd ökade intäkterna 2018 med 4 procent i jämförelse med 2017, främst till följd av inflyttningar och omförhandlingar. Hysesintäkterna inkluderar reservering för befarade kundförluster om 2 miljoner kronor (1). Den ekonomiska uthyrningsgraden för 2019 uppgick till 91 procent (90).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för räkenskapsåret 2018 uppgick till 232 miljoner kronor (199), en ökning om 16,5 procent jämfört med räkenskapsåret 2017. Av kostnadsökningen är 20 miljoner kronor hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna 2018 med 7 procent i jämförelse med 2017.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för räkenskapsåret 2018 uppgick till 733 miljoner kronor (701), en ökning med 5 procent jämfört med räkenskapsåret 2017. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 76 procent (78).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna för räkenskapsåret 2018 uppgick till 40 miljoner kronor (36), en ökning med 11 procent i jämförelse med 2017. Ökningen är en följd av större verksamhet.

Finansnetto

Finansnettot för räkenskapsåret 2018 uppgick till -313 miljoner kronor (-301). Per 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga

räntan, inklusive marginaler, till 3,16 procent, att jämföra med 3,65 procent samma tidpunkt 2017.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för räkenskapsåret 2018 uppgick till 380 miljoner kronor (364), vilket motsvarar en ökning med 4 procent i jämförelse med räkenskapsåret 2017.

Värdeförändringar, fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2018 till 458 miljoner kronor (347), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 458 miljoner kronor (344) och realiserade till 0 (3). Nyuthyrningar, omförhandlingar, stigande marknadshyror samt något sänkt avkastningskrav har haft en värdehöjande effekt.

Värdeförändringar, derivat

Corems räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under räkenskapsåret 2018 uppgick till 12 miljoner kronor (62).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för räkenskapsåret 2018 uppgick till 1 349 miljoner kronor (1 119), en ökning med 21 procent i jämförelse med räkenskapsåret 2017.

Skatt

Under räkenskapsåret 2018 uppgick uppskjuten skatt till -165 miljoner kronor (-179) samt aktuell skatt till -1 miljoner kronor (-3). Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats. Omräkningen innebar en positiv redovisningsmässig engångseffekt om cirka 19 miljoner kronor.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt för räkenskapsåret 2018 uppgick till 1 183 miljoner kronor (937), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 3,05 kronor per stamaktie (2,33).

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under 2018 till 448 miljoner kronor (440), vilket motsvarar en förbättring om cirka 1,8 procent jämfört med räkenskapsår 2017.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under 2018 till -1 439 miljoner kronor (-559), vilket motsvarar en minskning med cirka 157 procent jämfört med räkenskapsåret 2017.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Koncernens kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under 2018 till 971 miljoner kronor (146), en ökning med cirka 565 procent jämfört med räkenskapsåret 2017.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 31 mars 2021. Se avsnittet *Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden* för ytterligare information om Corems aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet *Finansiell information i sammandrag* och Corems finansiella rapporter, med tillhörande noter, som införlivats genom hänvisning, se avsnittet *Dokument införlivade genom hänvisning*.

KAPITALISERING

Corems kapitalisering och skuldsättning per 31 mars 2021 presenteras i tabellerna nedan.

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Mkr	31 mars 2021
Summa kortfristiga skulder	3 792
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	3 792
Blancokrediter	-
Summa långfristiga skulder	6 169
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	3 512
Blancokrediter	2 657
Summa eget kapital	7 691
Aktiekapital	759
Övrigt tillskjutet kapital	1 409
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	5 523

NETTOSKULDSÄTTNING

SEK	31 mars 2021
(A) Kassa och bank	42
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	4 355
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	4 397
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	3 734
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	58
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	3 792
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-605
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	3 512
(J) Skuldinstrument	2 650
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	7
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	6 169
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	5 564

STÄLLDA SÄKERHETER

Bolagets ställda säkerheter avser säkerheter för krediter i banker samt för säkerställda obligationer. Av Bolagets räntebärande skulder per 31 mars 2021 är 63 procent säkerställda genom pantsättning i fastigheter och/eller aktier i fastighetsägande dotterbolag enligt gängse praxis. Ytterligare 10 procent av skulderna är säkerställda genom pantsättning i Bolagets innehav i marknadsnoterade aktier. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Bolagets tillgångar uppgick per balansdagen 31 mars 2021 till 44 procent.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per 31 mars 2021 uppgick eventualförpliktelserna till 7 304 miljoner kronor.

Per 31 mars 2021 hade Bolaget ingått avtal med framtida betalningsförpliktelser avseende färdigställda projekt om 54 miljoner kronor. Avtalade köp och försäljningar av fastigheter, men vilka ännu ej frånträtts eller tillträtts per 31 mars 2021, uppgick på balansdagen till netto fordran om 60 miljoner kronor.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Corems styrelse bedömer att Bolagets egna rörelsekapital inte är tillräckligt för Bolagets behov för den kommande tolv månadersperioden (rörelsekapitalet i detta sammanhang definieras som Bolagets tillgång till likvida medel exklusive lånefinansiering). Bolaget har lån som förfaller i september 2021 om 342 miljoner kronor, i oktober 2021 om 1 271 miljoner kronor samt i mars 2022 om 991 miljoner kronor. Styrelsen bedömer att det kan uppkomma brist om någon av dessa refinansieringar inte kommer till stånd.

Styrelsen gör bedömningen att samtliga lån som förfaller inom tolv månadersperioden kommer att kunna refinansieras i den nord-

iska bankmarknaden alternativt på kapitalmarknaden. Styrelsen gör även bedömningen att investeringar och övriga åtaganden under de kommande tolv månaderna kommer att kunna finansieras med Bolagets genererade kassaflöde, befintliga outnyttjade krediter och/eller upptagande av nya lån.

Corem är ett fastighetsbolag och verkar i en kapitalintensiv verksamhet. Corems löpande verksamhet består bland annat av att regelbundet refinansiera lån som förfaller och uppta nya lån i syfte att finansiera kommande investeringar tillsammans med det kassaflöde som Bolaget genererar. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden med tillgång till flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskar risken för att Bolaget inte ska kunna erhålla tillgång till finansiering med attraktiv prissättning. Bolagets tillgång till outnyttjade kreditramar begränsar risken ytterligare. En del i Bolagets finanspolicy är att låneförfallen ska vara spridda över tid i syfte att minska refinansieringsrisken. Likviditetsprognoser för kommande tolv månader upprättas löpande och avrapporteras löpande i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behov av kapital och arbeta framåtblickande.

Corem finansierar sin verksamhet med eget kapital, via banker, kreditinstitut och den svenska obligationsmarknaden. Per 31 mars 2021 uppgick Corems räntebärande skulder till 9 961 miljoner kronor, varav 3 792 kronor förfaller till betalning inom tolv månader.

KREDITFÖRFALL KOMMANDE 12 MÅNADER (FRÅN 31 MARS 2021)

Förfall per 31 mars 2021	MKR
April 2021	1 188
September 2021	342
Oktober 2021	1 271
Mars 2022	991
Summa	3 792

Bolagets likvida medel per 31 mars 2021 uppgick till 42 miljoner kronor. Därutöver fanns outnyttjade krediter om 707 miljoner kronor.

För de krediter som förfaller inom tolv månader, samt för det behov som finns att finansiera kommande investeringar som inte täcks av genererat kassaflöde, avser Corem att refinansiera dem genom att uppta nya lån hos befintliga kreditgivare eller genom upptagande av nya lån på kapitalmarknaden. Refinansiering sker i takt med att befintliga krediter förfaller till betalning. Bolaget bedömer att utsikterna för att refinansiera skulderna i takt med att de förfaller till betalning är mycket goda.

Om något lån, av en händelse som idag inte går att förutse, inte skulle kunna refinansieras finns i första hand outnyttjade kreditramar om 707 miljoner kronor som kan nyttjas med kort varsel. I andra hand kan Bolaget genomföra avyttring av likvida tillgångar i form av marknadsnoterade aktier. På balansdagen fanns aktier, exklusive noterade aktier i Klövern, till ett värde av 1 710 mkr. Dessa aktier är noterade på Stockholm Nasdaq Large Cap och bedöms kunna realiseras med mycket kort varsel. Med ett längre tidsperspektiv, 2-6 månader, kan fastigheter avyttras. För det fall samtliga ovan åtgärder skulle misslyckas, och Bolaget därigenom blev insolvent, kan de pantsatta tillgångarna tas i anspråk av panthavarna.

VÄSENTLIGA FINANSIELLA HÄNDELSE EFTER 31 DECEMBER 2020

Pågående offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ)

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ) ("**Klövern**") att förvärva samtliga utestående stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier i Klövern mot vederlag i form av aktier i Corem ("**Uppköpserbjudandet**"). Den 19 april 2021 justerade Corem utbytesrelationen för stamaktier av serie B i Klövern så att det motsvarar utbytesrelationen som har fastställts för stamaktier av serie A i Klövern. Uppköpserbjudandet innebär efter justeringen att Corem erbjuder aktieägarna i Klövern (i) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie A i Corem för varje stamaktie av serie A i Klövern, (ii) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie B i Corem för varje stamaktie av serie B i Klövern, och (iii) 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Klövern. Som ett alternativt vederlag kan preferensaktieägarna i Klövern välja att erhålla 1,00 nyemitterade preferensaktier i Corem för varje preferensaktie i Klövern. Uppköpserbjudandet motsvarar ett vederlag om cirka 16,59 kronor per stamaktie av serie A, 16,90 kronor per stamaktie av serie B samt 323,00 kronor per preferensaktie i Klövern vid tidpunkten för Uppköpserbjudandet, baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier per 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Uppköpserbjudandet.

Med anledning av Uppköpserbjudandet avser Corem offentliggöra en erbjudandehandling ("**Erbjudandehandlingen**") omkring den 12 maj 2021. För ytterligare information om Uppköpserbjudandet och dess effekter på Bolagets aktier och kapitalstruktur hänvisas till Erbjudandehandlingen som kommer finnas tillgänglig på Corems webbplats www.corem.se samt på Finansinspektionens webbplats www.fi.se. Erbjudandehandlingen och information på webbplatserna utgör inte en del av Prospektet.

Utfall av återköp av obligationer till följd av Change of Control-händelse

Den 3 mars 2021 skickade Corem en underrättelse om att samtliga obligationsinnehavare av Corems utestående seniora icke-säkerställda obligationer 2020/2023 med rörlig ränta med ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor (varav 1 250 miljoner kronor emitterats) med ISIN SE0013877008 ("**2020/2023 Obligationerna**") och seniora icke-säkerställda gröna obligationer 2020/2024 med rörlig ränta med ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor (varav 1 400 miljoner kronor emitterats) med ISIN SE0015192521 ("**2020/2024 Obligationerna**") har möjlighet att sälja tillbaka sina obligationer till Corem ("**Återköpserbjudandet**"). Underrättelsen skickades med anledning av att en Change of Control-händelse i enlighet med villkoren för 2020/2023 Obligationerna respektive 2020/2024 Obligationerna inträffat, till följd av att M2 Asset Management AB (publ) blivit ägare till mer än 50 procent av rösterna i Corem.

Obligationsinnehavare av 2020/2023 Obligationerna har accepterat återköp om ett totalt nominellt belopp om 376 miljoner kronor, motsvarande cirka 30 procent av det totala antalet utgivna obligationer under 2020/2023 Obligationerna. Obligationsinnehavare av 2020/2024 Obligationerna har accepterat återköp om

ett totalt nominellt belopp om 216 miljoner kronor, motsvarande cirka 15 procent av det totala antalet utgivna obligationer under 2020/2024 Obligationerna.

Obligationerna återköps till ett pris motsvarande 101 procent av det nominella beloppet tillsammans med upplupen ränta fram till återköpsdagen, i enlighet med villkoren för 2020/2023 Obligationerna respektive 2020/2024 Obligationerna.

Likvid för de obligationer som återköps kommer att utbetalas den 3 juni 2021.

Emission och notering av obligationslån

Corem offentliggjorde den 15 januari 2021, den 18 januari 2021 respektive den 3 februari 2021 tre emissioner av icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 550 miljoner kronor under Corems befintliga gröna obligationslån med förfall i april 2024. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor av vilket 1 400 miljoner kronor är utnyttjat. De ytterligare obligationerna emitterades den 22 januari 2021 respektive den 10 februari 2021 och löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 350 räntepunkter med slutligt förfall den 29 april 2024. Obligationerna handlas på Nasdaq Stockholms Sustainable Bond List.

INVESTERINGAR UNDER DE TRE SENASTE RÄKENSKAPSÅREN

Corem investerade 354 miljoner kronor i fastighetsportföljen under 2018, hänförligt till ny-, till- och ombyggnationer. Utöver investeringarna förvärvade Corem 19 fastigheter om 1 181 miljoner kronor.

Corem investerade 506 miljoner kronor i fastighetsportföljen under 2019, hänförligt till ny-, till- och ombyggnationer. Utöver investeringarna förvärvade Corem fastigheter om sju fastigheter om 350 miljoner kronor.

Corem investerade 741 miljoner kronor i fastighetsportföljen under 2020, hänförligt till ny-, till- och ombyggnationer. Utöver investeringarna förvärvade Corem fastigheter om tio fastigheter om 478 miljoner kronor.

Under perioden 1 januari - 31 mars 2021 har Corem investerat 128 miljoner kronor i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Corem förvärvat fastigheter för 192 miljoner kronor. De pågående investeringarna finansieras genom befintligt eget och upplånat kapital. De fastigheter som förvärvats under kvartalet är Hedentorp 1:99 Jönköping samt Kalvsvik 16:20 i Haninge, Stockholm.

TRENDER

Per dagen för prospektet finns det, såvitt styrelsen känner till, inga trender, utöver vad som anges i avsnittet *Marknadsöversikt*, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser, utöver vad som anges i avsnittet *Riskfaktorer*, som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Koncernens framtidsutsikter. Utöver vad som anges ovan och i avsnittet *Riskfaktorer* känner Koncernen inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Koncernens verksamhet.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSEN

Enligt Corems bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Styrelsen består för närvarande av fem styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman

2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Nedan tabell visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Patrik Essehorn	Ordförande	2008	Nej	Nej
Fredrik Rapp	Ledamot	2018	Ja	Ja
Christina Tillman	Ledamot	2010	Ja	Nej
Katarina Klingspor	Ledamot	2020	Ja	Ja
Magnus Ugglå	Ledamot	2020	Ja	Ja



PATRIK ESSEHORN

Född: 1967

Befattning: Styrelseordförande sedan 2010, och styrelseledamot sedan 2008.

Aktieinnehav i Corem: 10 000 stamaktier av serie A, 100 000 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning: Jur. kand.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseordförande och delägare i Walthon Advokater AB. Styrelseordförande i Tobin Properties AB, Kista Square Holding AB samt ledamot i Patrik Essehorn Advokat AB. Styrelseledamot och VD i EssehornNorrman Advokat AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i A Group of Retail Assets AB. Styrelseordförande i JR Markteknik AB. Delägare i MAQS Advokatbyrå.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



FREDRIK RAPP

Född: 1972

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018.

Aktieinnehav i Corem: 749 999 stamaktier av serie A, 7 499 990 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag/befattningar: VD och styrelseledamot i Pomona-gruppen AB. Styrelseordförande i Xano Industri AB (publ), Argynnis Group AB, Serica Consulting AB samt Svenska Handbollsförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB (publ), Ages Industri AB (publ), Primekey Solutions AB samt Segulah AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Standby Aktiebolag, Standby Group AB, Binar Solutions AB, Binar Handling AB, IRCON Drying Systems Aktiebolag, PDS Automotion AB samt ITAB Shop Concept AB

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



CHRISTINA TILLMAN

Född: 1968

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2010.

Aktieinnehav i Corem: 571 441 stamaktier av serie A, 5 714 410 stamaktier av serie B och 40 150 preferensaktier.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Christina Tillman är styrelseordförande i NF11 Holding AB, VD och styrelseledamot i YPO Guld Service AB, styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri Aktiebolag, Cycleurope AB, Clean6 holding AB, Stocksund Financial Management AB, Stocksund Financial Services AB samt tillförordnad VD i Hunter Sales i Stockholm AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i House of Dagmar AB. Styrelseledamot i Skofabriken Kavat AB och i Coop Sverige AB. VD i Happy Plugs AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



KATARINA KLINGSPOR

Född: 1963

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 2020.

Aktieinnehav i Corem: Inga stamaktier av serie A, 3 000 stamaktier av serie B och 150 preferensaktier.

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseordförande i Srf Konsulterna AB och styrelseledamot i Ludvig & Co Holding AB och Ludvig & Co Group AB, Svenska Viltmatakademin samt Biby Förvaltnings AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i A Group of Retail Assets AB, VD i LRF Konsult AB och i AFLK Group AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



MAGNUS UGGLA

Född: 1952

Befattning: Styrelseledamot, invald i styrelsen 28 april 2020

Aktieinnehav i Corem: Inga stamaktier av serie A, 80 000 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning: Civilingenjör, civilekonom

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseordförande i Sagolekhuset Junibacken AB och Ugglå Advisory AB.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Swedbank AB, Svensk Exportkredit AB samt Hoist Finance AB. Styrelseordförande i Fotografiska Muséet AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen.
Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Corems koncernledning består av fem personer. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Corem. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Uppdrag	Anställd inom Corem sedan
Eva Landén	VD	2008
Jerker Holmgren	Affärs- och Projektutvecklingschef	2008
Anna-Karin Hag	CFO	2018
Jesper Carlsöö	Marknads- och Uthyrningschef	2008
Anna Lidhagen Ohlsén	Fastighetschef	2016



EVA LANDÉN

Född: 1965

Befattning: VD, sedan 2012. Anställd sedan 2008.

Aktieinnehav i Corem: 6 120 stamaktier av serie A, 56 570 stamaktier av serie B och 250 preferensaktier.

Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Tidigare CFO och Vice VD på Corem, ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter AB och innan dess auktoriserad revisor på PwC.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseledamot i Klöver AB (publ) och styrelseordförande Specialfastigheter Sverige AB (publ).

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Inga.



JERKER HOLMGREN

Född: 1960

Befattning: Affärs- och Projektutvecklingschef, anställd sedan 2008.

Aktieinnehav i Corem: 4 000 stamaktier av serie A, 41 500 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör. Tidigare affärsansvarig för projektutveckling på AP Fastigheter AB, marknadschef och projektchef på Peab samt fastighetschef och projektchef på Skanska Fastigheter AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Inga

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Fastighetschef på Corem från 2008 till 2016. Styrelseledamot i Fasadglas Bäcklin AB från 2012 till 2019.



ANNA-KARIN HAG

Född: 1973

Befattning: CFO, anställd sedan 2018.

Aktieinnehav i Corem: 1 300 stamaktier av serie A, 3 100 stamaktier av serie B och 50 preferensaktier.

Utbildning/erfarenhet: Ekonomie magister. Tidigare CFO på Humlegården Fastigheter AB och Ekonomi- och Finanschef på John Mattson Fastighets AB. Innan dess tidigare anställd hos AP Fastigheter/Vasakronan samt PwC Corporate Finance Real Estate.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Inga

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): CFO på Humlegården Fastigheter.



JESPER CARLSÖÖ

Född: 1971

Befattning: Marknads- och Uthyrningschef sedan 2011, anställd sedan 2008.

Aktieinnehav i Corem: 3 250 stamaktier av serie A, 11 354 stamaktier av serie B och 100 preferensaktier.

Utbildning/erfarenhet: Ekonomi vid Stockholms universitet. Tidigare Regionchef Stockholm på Corem och förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Styrelseledamot i Nilocom Holding AB och Otologica Aktiebolag.

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot Sweden Quality of Service IT-Support AB.



ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Född: 1973

Befattning: Fastighetschef, anställd sedan 2016.

Aktieinnehav i Corem: Inga stamaktier av serie A, 15 541 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör/Fastighetsekonom. Tidigare Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden och Förvaltningschef för Region Stockholm på Corem.

Andra pågående uppdrag/befattningar: Inga

Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren): Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden AB 2015-2016.

REVISORER

Enligt Corems bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Corems revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan 2012 Ernst & Young Aktiebolag, som vid årsstämman 2021 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Katrine Söderberg (född 1981). Katrine Söderberg är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young Aktiebolags adress är Box 7850, 103 99 Stockholm.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det förekommer inga familjeband mellan några av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Det förekommer inte heller några arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder eller dylikt enligt vilka personer i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan tillsatts. Bolagets valberedning ska emellertid bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera från de tre största ägarna i Bolaget (se avsnittet *Bolagsstyrning* nedan). Det förekommer inte heller några avtal mellan koncernbolag och Bolagets medlemmar i förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan om förmåner efter att respektive uppdrag har avslutats. Styrelseledamoten Patrik Essehorn är delägare i Walthon Advokater AB, som regelbundet tillhandahåller legal rådgivning till Koncernen. Styrelseledamoten Fredrik Rapp har varit styrelseledamot i Nohab Industri Trollhättan AB och frånträdde sin post samtidigt som bolaget gick i frivillig likvidation 2018.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning. (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem

av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Riddargatan 13 C, 114 51 Stockholm.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelse

Ersättning till styrelsen beslutades av årsstämman 2021 till totalt 1 040 000 kronor varav 320 000 kronor utgick till styrelsens ordförande och 180 000 kronor vardera utgick till de övriga ledamöterna.

Principer för ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning och förmåner till verkställande direktör och koncernledning beslutas av styrelsen efter principer fastställda av årsstämman. Styrelsen presenterar i kallelsen till årsstämman förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och koncernledning, vilka beslutas av årsstämman. Nuvarande principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2020, att gälla som längst för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

Processen för fastställande av villkoren ska vara formaliserad och transparent samt innehålla förhållandet mellan fast och rörlig ersättning samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. Corem ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, implementera affärsstrategin och tillvarata bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättningen består av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar.

Utbetalda ersättningar och övrig ersättning under 2020

I nedanstående tabell redovisas ersättningar och övriga förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2020, som uppgick till totalt 11 213 000 kronor.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inklusive löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	317	-	99	416
Rutger Arnhult (frånträdde mars 2021)	177	-	56	233
Jan Sundling (frånträdde maj 2020)	56	-	6	62
Carina Axelsson (frånträdde maj 2020)	56	-	18	74
Christina Tillman	177	-	56	233
Fredrik Rapp	177	-	56	233
Magnus Ugglå (tillträdde maj 2020)	120	-	12	132
Katarina Klingspor (tillträdde maj 2020)	120	-	38	158
VD Eva Landén	3 494	785	1 288	5 567
Andra ledande befattningshavare (4 (4)), varav rörlig ersättning utgör 0,6 mkr (1,3)	6 519	1 244	2 350	10 113
Summa	11 213	2 029	3 979	17 221

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, är att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer innebär att ledande befattningshavare ska erbjudas en marknads-

mässig ersättning, som står i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen får bestå av följande komponenter; fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Bolaget har under 2020 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka från bolaget.

Befattningshavare	Fast ersättning	Rörlig ersättning	Pensionsförmåner	Övriga förmåner	Total ersättning
Eva Landén	3 110 tkr	384 tkr	758 tkr	121 tkr	4 400 tkr

Av den totala ersättningen har 91 procent utgjorts av fast ersättning och 9 procent av rörlig ersättning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncern-räntor.

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller annan som är att beteckna som närstående enligt tillämpliga regler har för närvarande eller under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen haft någon direkt eller indirekt delaktighet i någon affärstransaktion med Bolaget som är eller varit ovanlig till sin karaktär eller sina villkor. Nedan följer en redogörelse över närståendetransaktioner under de senaste tre räkenskapsåren.

2018

Under 2018 uppgick ersättningar till Locellus förvaltning AB till cirka 0,9 miljoner kronor. Locellus Förvaltning AB ägs av Corems dåvarande styrelseledamot Rutger Arnhult. Ett entreprenadavtal som tecknades med Wästbygg AB i juni 2017 avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 1 och 2 avslutades under 2018. Wästbygg AB kontrolleras av Corems dåvarande styrelseledamot Rutger Arnhult. Transaktioner med Wästbygg AB uppgick under perioden till 63,3 miljoner kronor. Corem tecknade under 2017 entreprenadavtal med Logistic Contractors (LC) avseende uppförande av ny anläggning i Helsingborg. LC ägs av Corems dåvarande styrelseledamot Rutger Arnhult. Projektet avslutades i februari 2018. Transaktioner med LC uppgick under perioden till 5,9 miljoner kronor. Under 2017 tecknade Corem även avtal med LC om förvärv av fastigheten Flathult 80:9, med tillträde i februari 2018. Beslut om förvärvet togs

vid extra bolagsstämma den 10 november 2017. Därutöver köpte Coremkoncernen under 2018 juridiska tjänster från MAQS Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn var delägare.

2019

Under 2019 tecknades avtal med Wästbygg avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under 2019 till 200 miljoner kronor. Därutöver köpte Coremkoncernen under 2019 juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

2020

Under 2019 tecknades avtal med Wästbygg avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under 2020 till 170 miljoner kronor. Därutöver köpte Coremkoncernen under 2020 juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Kvartal 1, 2021

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg. Transaktioner med Wästbygg uppgick under kvartalet till 27 mkr. Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Därutöver har Coremkoncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

BOLAGSSTYRNING

LAGSTIFTNING, SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING OCH BOLAGSORDNING

Corem Property Group AB är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst genom den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, varför Bolaget även tillämpar Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares. Bolaget tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och Regler om ersättningar till ledande befattningshavare om incitamentsprogram ("Ersättningsreglerna") samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Ersättningsreglerna ger uttryck för god sed på den svenska aktiemarknaden avseende ersättning till bolagets ledande befattningshavare samt aktierelaterade incitamentsprogram och kompletterar aktiebolagslagen avseende ersättningsriktlinjer och ersättningsrapporter. De ovan nämnda lagarna och reglerna utgör, tillsammans med bolagsordningen, den yttre ramen för Corems bolagsstyrning. Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för VD samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten inklusive riskhantering och etik- och uppförandekoder.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, är ett centralt dokument som tillsammans med gällande lagar anger verksamhet och styrning av Bolaget. Corem är registrerat med organisationsnummer 556463-9440 och med säte samt huvudkontor på Riddargatan 13C i Stockholm. Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Den senaste registrerade bolagsordningen beslutades om vid årsstämman den 29 april 2021. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns att tillgå i sin helhet under avsnittet *Bolagsordning* på sid. 56.

BOLAGSTÄMMA

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. På årsstämman fattas beslut avseende årsredovisningen, utdelning, val av styrelse och revisorer samt ansvarsfrihet för styrelse och den verkställande direktören. Årsstämman hålls i Stockholm inom sex månader efter slutet av räkenskapsåret. Beslut på bolagsstämman fattas i regel med enkel majoritet (d.v.s. med stöd av mer än hälften av rösterna avlagda på stämman). Aktiebolagslagen kräver att vis-

sa förslag godtas av en större majoritet av de företrädde aktierna såväl som vid bolagsstämman avlagda röster.

För att delta i beslutsfattandet krävs att aktieägaren är närvarande på stämman, antingen personligen eller genom ombud. Därtill krävs det att aktieägaren senast sex bankdagar före bolagsstämman är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken samt att aktieägaren till Bolaget anmält sin avsikt att delta senast den dag som anges i kallelsen. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos en bank eller annan förvaltare måste utöver att informera Bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman. Rösträtsregistreringar för förvaltarregistrerade aktier som har gjorts senast fyra bankdagar före stämman beaktas vid framställningen av aktieboken.

Aktieägare bör informera sina förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid bolagsstämman ska skriftligen begära detta av Bolagets styrelse. Sådan begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast en vecka innan kallelse till bolagsstämma tidigast får utfärdas enligt aktiebolagslagen.

VALBEREDNINGEN

Årsstämman 2021 beslutade att valberedningen skall utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera från de tre största ägarna i Bolaget per sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall tillfrågad aktieägare ej önskar utse ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Till valberedningens uppgifter hör att till årsstämman lämna förslag avseende stämmoderförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, revisor, arvode för styrelse och revisor, ersättning för utskottsarbete, regler för valberedningens sammansättning samt förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts.

STYRELSEN

Styrelsen utses av bolagsstämman efter förslag av valberedningen och enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen förvaltar Corem för ägarnas räkning 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 att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse verkställande direktör, granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan

ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare 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 policyer och riktlinjer.

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

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Koden ska majoriteten av de stämvalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till Bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med Bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem.

Ersättningsutskott och revisionsutskott

Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för ett bolag av Corems storlek. 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 om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen. Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen.

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 tillfredställande 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.
- Organiserar och leder 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 ledamöten 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.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Verkställande direktör utses av styrelsen och är underordnad styrelsen. Verkställande direktörens viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget och leder verksamheten enligt 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 instruktionen för verkställande direktör. Av instruktionen i arbetsordningen framgår tydligt vilka ärenden och vilka frågor som ska underställas styrelsen för beslut samt vilka befogenheter verkställande direktören har.

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, föredra ärenden och motiverar förslag till beslut, samt rapporterar till styrelsen om bolagets utveckling. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen och fattar beslut i samråd med övriga ledningen.

Utöver verkställande direktör Eva Landén består koncernledningen av CFO Anna-Karin Hag, Projekt- och Affärsutvecklingschef Jerker Holmgren, Fastighetschef Anna Lidhagen Ohlsén samt Uthyrning- och Marknadschef Jesper Carlsöö. En närmare presentation av koncernledningen finns i avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer* ovan.

REVISORER

Bolaget ska enligt bolagsordningen ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter. Vid årsstämman 2021 beslutades att antalet revisorer i Bolaget fortsatt ska uppgå till en och för tiden fram till slutet av årsstämman 2022 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB som bolagets revisor. Som huvudansvarig revisor utsåg Ernst & Young AB Katrine Söderberg.

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman.

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 om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

INTERN KONTROLL

Corem hanterar löpande risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs proaktivitet, god intern styrning och kontroll. Styrelsen ansvarar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. I detta ansvar ingår att årligen utvärdera den finansiella rapporteringen styrelsen erhåller och ställa krav på dess innehåll och utformning för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen. Detta krav innebär att den finansiella rapporteringen ska vara ändamålsenlig med tillämpning av gällande redovisningsregler och övriga krav på noterade bolag. Följande beskrivning utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, verkställande direktör, koncernledningen och övriga medarbetare. Den har 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 komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Corem har i enlighet med sin investeringsstrategi 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.

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, verkställande direktör 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 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. Även interna policyer, riktlinjer och manualer är 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 verkställande direktör.

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policies och riktlinjer görs tillgängliga och kända för berörd personal, medan information om händelser, utveckling och status i verksamhetens olika delar återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, verkställande direktör och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. 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 löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy.

Intern information förmedlas genom regelbundna möten, bolagskonferens samt via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att fungera som en plattform genom vilken aktuell och relevant information görs tillgänglig för medarbetare.

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 policyer och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång årligen 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. Genom bolagets affärsplanearbete identifieras såväl affärs- och hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande tio policyer: Finanspolicy, Utdelningspolicy, Närståendepolicy, Krishanteringpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy, Hållbarhetspolicy och Policy för godkännande av icke-revisionstjänster. Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar samt interna riktlinjer som beslutas på VD-nivå. Styrelsen för en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar. Förutom det samlade policypaket som antagits har styrelsen även antagit en uppförandekod som innehåller en övergripande bild av Bolagets värderingar och samlade krav för hela verksamheten.

Internrevision

Corems styrelse har gjort bedömningen att ingen separat funktion för internrevision behöver inrättas. Det arbetssätt som Corem tillämpar för uppföljning och kontroll bedöms som tillräckligt. Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. CFO närvarar som adjungerad/sekreterare vid samtliga styrelsemöten. Andra tjänstemän i koncernen deltar regelbundet vid styrelsemöten såsom föredragande av särskilda frågor. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av bolagets revisor och avrapporteras till styrelsen.

AKTIEN, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Enligt Corems bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 700 000 000 kronor och högst 2 800 000 000 kronor fördelat på lägst 350 000 000 aktier och högst 1 400 000 000 aktier. Det finns före Utbyteserbjudandet tre aktieslag utgivna av Bolaget; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Per 31 mars 2021 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 758 677 760 kronor fördelat på 379 338 880 aktier varav 32 510 017 stamaktier av serie A, 343 228 863 stamaktier av serie B och 3 600 000 preferensaktier, med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Per 31 mars 2021 innehade Bolaget 2 913 825 egna stamaktier av serie A och 29 630 550 egna stamaktier av serie B, motsvarande ett marknadsvärde om 606 952 594 kronor sett till börskurser per 31 mars 2021. Aktiernas nominella värde uppgår till 65 088 750 kronor.

Bolaget har den 29 mars 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern att förvärva samtliga utestående aktier i Klövern mot vederlag i form av nyemitterade aktier i Corem, bland annat stamaktier av serie D. Se avsnittet *Pågående offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ)* nedan.

Aktierna i Corem är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

PÅGÅENDE OFFENTLIGT UPPKÖPSERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I KLÖVERN AB (PUBL)

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ) ("**Klövern**") att förvärva samtliga utestående stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier i Klövern mot vederlag i form av aktier i Corem ("**Uppköpserbjudandet**"). Den 19 april 2021 justerade Corem utbytesrelationen för stamaktier av serie B i Klövern så att det motsvarar utbytesrelationen som har fastställts för stamaktier av serie A i Klövern. Uppköpserbjudandet innebär efter justeringen att Corem erbjuder aktieägarna i Klövern (i) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie A i Corem för varje stamaktie av serie A i Klövern, (ii) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie B i Corem för varje stamaktie av serie B i Klövern, och (iii) 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Klövern. Som ett alternativt vederlag kan preferensaktieägarna i Klövern välja att erhålla 1,00 nyemitterade preferensaktier i Corem för varje preferensaktie i Klövern.

Uppköpserbjudandet motsvarar ett vederlag om cirka 16,59 kronor per stamaktie av serie A, 16,90 kronor per stamaktie av serie B samt 323,00 kronor per preferensaktie i Klövern vid tidpunkten för Uppköpserbjudandet, baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier per 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Uppköpserbjudandet.

Med anledning av Uppköpserbjudandet avser Corem offentliggöra en erbjudandehandling ("**Erbjudandehandlingen**") omkring den 12 maj 2021. För ytterligare information om Uppköpserbjudandet och dess effekter på Bolagets aktier och kapitalstruktur hänvisas till Erbjudandehandlingen som kommer att finnas tillgänglig på Corems webbplats www.corem.se samt på Finansinspektionens webbplats www.fi.se. Erbjudandehandlingen och information på webbplatserna utgör inte en del av Prospektet.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA Bolagsstämma och rösträtt

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Upplösning om att kallelse har skett ska lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som önskar delta vid bolagsstämman i Bolaget ska dels vara upptagen i den av Euroclear förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara en söndag, annan allmän helgdag, midsommarafton, julafton, eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Rösträttsregistreringar för förvaltarregistrerade aktier som har gjorts senast fyra bankdagar före stämman beaktas vid framställningen av aktieboken.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie och stamaktie av serie B berättigar till en tiondels (1/10) röst. Nyemitterade stamaktier av serie D kommer att berättiga till en tiondels (1/10) röst. Varje aktieägare som är berättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet aktier som denne äger och företräder, utan någon begränsning i rösträtten. Antal röster per aktie framgår ovan.

Rätt till vinstutdelning och överskott vid likvidation

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 450 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktier. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Samtliga stamaktier ska ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trehundra (300) kronor per aktie.

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvar-

talsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie, på sätt som närmare föreskrivs i bolagsordningen. Rätt till utdelning tillkommer den som innehar preferensaktier den sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, 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 inestående belopp beräknat på så sätt som framgår av bolagsordningen, innan utdelning på stamaktierna sker. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Utdelning till ägare av stamaktie av serie A, serie B och serie D beslutas av bolagsstämman. Om bolagsstämman beslutar om utdelning har stamaktier av serie A och serie B inbördes lika rätt till utdelning per aktie och år. Ägare av stamaktie av serie D har rätt till femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och serie B, dock högst tjugo (20) kronor per stamaktie av serie D och år. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger tjugo (20) kronor ska utdelningsbegränsningen om tjugo (20) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit tjugo (20) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tjugo (20) kronor. Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utdelning får endast lämnas om Bolaget, efter utdelning, fortfarande har full täckning för sitt bundna egna kapital och om utdelningen då framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får bolagsstämman inte besluta om utdelning av ett högre belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Rätt till utdelning förfaller i enlighet med normala preskriptionstider (10 år). Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för

eventuella restriktioner som införts av banker eller clearingsystem i relevant jurisdiktion sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte är skatteskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk källskatt. Se avsnittet *Skattefrågor i Sverige* nedan för mer information rörande reavinstskatt.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Inlösen och omvandlingsförbehåll

Ägare till stamaktier av serie A ska ha rätt att begära att stamaktie av serie A omvandlas till stamaktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange hur många aktier som önskas omvandlade om begäran inte omfattar hela innehavet, ska göras till Bolagets styrelse. Begäran ska vara styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad och ska genast anmälas av Bolaget för registrering hos Bolagsverket. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

Preferensaktier i Bolaget omfattas av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier kan äga rum efter beslut av bolagsstämman på sätt som föreskrivs i bolagsordningen.

Information om offentliga uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar (3/10) av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad ("**Målbolaget**"), och som genom förvärf av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar (3/10) av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra (4) veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt). En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("**Majoritetsaktieägaren**") har dock rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("**Minoritetsaktieägarna**") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den 1 januari 2007 till och med dagen för detta Prospekt.

Antal aktier	År	Antal			Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, kr
		Stamaktier A	Stamaktier B	Preferensaktier			
Vid årets början	2007	435 144 653	-	-	435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	-	-	-	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	-	-	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	-1 703 610 885	-	-	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	-	-	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	-	-	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	-	3 193 208	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	-	3 193 208	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	-	-	224 903	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	-	-	588 681	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	-7 580 431	-	-	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	-	-	-	75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	-	-	75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	-	-	-	75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	-	683 161 600	-	758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	-34 158 080	-341 580 800	-3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2018	2018	-519 078	519 078	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2019	2019	-635 959	635 959	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2020	2020	-492 819	492 819	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A - B, 2021	2021	-207	207	-	379 338 880	2,00	758 677 760
Vid dagen för Prospektet	2021	32 510 017	343 228 863	3 600 000	379 338 880	2,00	758 677 760

UTBYTESERBJUDANDET

Corem erbjuder 1,12 stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Corem som löses in.³¹⁾ I förhållande till stängningskursen på Corems preferensaktie den 26 mars 2021 om 323,00 kronor och ett uppskattat värde per stamaktie av serie D i Corem om 288,39³²⁾ kronor motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde motsvarande 323,00 kronor per befintlig preferensaktie i Corem. Kursen är satt utifrån stängningskursen den 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörande av Uppköpserbjudandet till samtliga aktieägare i Klövern AB (publ).

Utbyteserbjudandet är baserat på 379 338 880 registrerade aktier i Corem, varav 32 510 017 är stamaktier av serie A, 343 228 863 är stamaktier av serie B och 3 600 000 är preferensaktier. 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B är per dagen för offentliggörandet av Utbyteserbjudandet återköpta av bolaget. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier.

Stamaktier av serie D som emitteras i Utbyteserbjudandet har ISIN-kod SE0015961594.

Vissa rättigheter förenade med stamaktier av serie D som emitteras i Utbyteserbjudandet

Varje stamaktie av serie D ska berättiga till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma i Bolaget. Vidare ska stamaktie av serie D ha lika

rätt till andel av Bolagets vinst och överskott vid likvidation som stamaktie av serie A och serie B. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trehundra (300) kronor per aktie vid Bolagets upplösning.

Liksom för stamaktie av serie A och serie B, ska utdelning till ägare av stamaktie av serie D beslutas av bolagsstämman. Om bolagsstämman beslutar om utdelning ska stamaktier av serie D ha rätt till femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och serie B, dock högst tjugo (20) kronor per stamaktie av serie D och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger tjugo (20) kronor ska utdelningsbegränsningen om tjugo (20) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understiger tjugo (20) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tjugo (20) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Övriga rättigheter förenade med stamaktier av serie D framgår under rubriken Vissa rättigheter förenade med aktierna ovan.

³¹⁾ Corems stamaktier av serie A, serie B och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Corem avser verka för att de nyemitterade stamaktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

³²⁾ Det exakta uppskattade värdet är 288,392857142857 kronor.

EMISSIONSBEMYNDIGANDE

Årsstämman den 29 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller serie B, och/eller serie D, och/eller preferensaktier, med rätt och skyldighet att betala de nya aktierna genom överlåtelse (apport) till Bolaget av aktier i Klöver med anledning av Uppköpserbjudandet.

Årsstämman den 29 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen inom ramen för vid var tid gällande bolagsordning, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av högst 4 032 000 stamaktier av serie D i Bolaget, innehållande en ökning av aktiekapitalet med högst 8 064 000 kronor.

Årsstämman den 29 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller serie B, och/eller preferensaktier, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, samt att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av stamaktier av serie D med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT FÖRVÄRVA OCH ÖVERLÅTA BOLAGETS EGNA AKTIER

Årsstämman 29 april 2021 beslutade att bemyndiga styrelsen att, längst under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt följande.

Förvärv får ske av högst så många egna stamaktier av serie A, serie B respektive serie D samt preferensaktier att koncernens totala innehav av egna stamaktier av serie A, serie B respektive serie D samt preferensaktier efter förvärv uppgår till högst tio (10) procent av samtliga registrerade aktier i bolaget. Förvärv får ske genom handel på den reglerade marknadsplatsen Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats. Betalning för de förvärvade aktierna ska erläggas kontant.

Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut, med avvikelse från aktieägarnas

företrädesrätt, genom handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknadsplats eller på annat sätt till tredje man i samband med företags- eller fastighetsförvärv. Betalning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller på villkor enligt 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

Förvärv och överlåtelse får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Vid överlåtelse på annat sätt än på Nasdaq Stockholm ska priset fastställas så att det inte understiger vad som är marknadsmässigt, varvid dock en marknadsmässig rabatt i förhållande till börskurs får tillämpas.

Styrelsens förslag till bemyndigande syftar till att ge styrelsen större möjligheter att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan och därmed kunna bidra till ett ökat aktieägarvärde. Vidare syftar bemyndigandet till att ge styrelsen möjlighet att överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv genom betalning med bolagets egna aktier samt att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen. Syftet med bemyndigandet medger inte att bolaget handlar med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per 31 mars 2021 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet.

M2 Asset Management AB (publ) är Bolagets största aktieägare med cirka 47,43 procent av det utestående kapitalet och cirka 53,96 procent av antalet röster i Bolaget. M2 Asset Management AB (publ) ägs till 100 procent av Rutger Arnhult. Genom M2 Asset Management AB (publ) kan Rutger Arnhult utöva ett bestämmande inflytande över Corem i vissa frågor, exempelvis val till styrelsen.

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier.

Såvitt Bolaget känner till har följande personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget.

BOLAGETS STÖRSTA AKTIEÄGARE

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
M2 Asset Management AB	16 774 158	161 937 954	1 202 985	47,43%	53,96%
Gårdarrike	5 787 959	49 676 560	47 355	14,63%	17,55%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 112 996	-	3,94%	3,67%
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,10%	2,69%
Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,45%
Handelsbanken fonder	-	13 276 398	-	3,50%	2,17%
Prior & Nilsson	145 836	10 366 560	-	2,77%	1,93%
Övriga aktieägare	4 349 853	49 727 855	2 349 660	14,88%	15,59%
Totalt antal utestående aktier	29 596 192	313 598 313	3 600 000	91,42%	100,00%
Återköpta aktier ¹⁾	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-
Totalt antal aktier	32 510 017	343 228 863	3 600 000	100,00%	100,00%

¹⁾ Återköpta aktier har ej rösträtt.

Vidare, såvitt Bolaget känner till, har följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, ett direkt eller indirekt innehav i Bolaget.

STYRELSELEDAMÖTERS OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES INNEHAV

	Stam A	Stam B	Pref	Summa aktier	Rösträtt antal	Andel röster, %	Andel kapital, %
Patrik Essehorn	10 000	100 000	0	110 000	20 000	0,03%	0,03%
Magnus Uggla	0	80 000	0	80 000	8 000	0,01%	0,02%
Fredrik Rapp	749 999	7 499 990	0	8 249 989	1 499 998	2,45%	2,17%
Katarina Klingspor	0	3 000	150	3 150	315	0,00%	0,00%
Christina Tillman	571 441	5 714 410	40 150	6 326 001	1 146 897	1,87%	1,67%
	1 331 440	13 397 400	40 300	14 769 140	2 675 210	4,36%	3,89%

	Stam A	Stam B	Pref	Summa aktier	Rösträtt antal	Andel röster, %	Andel kapital, %
Eva Landen	6 120	56 570	250	62 940	11 802	0,02%	0,02%
Jesper Carlsöö	3 250	11 354	100	14 704	4 395	0,01%	0,00%
Anna-Karin Hag	1 300	3 100	50	4 450	1 615	0,00%	0,00%
Anna Lidhagen Ohlsén	0	15 541	0	15 541	1 554	0,00%	0,00%
Jerker Holmgren	4 000	41 500	0	45 500	8 150	0,01%	0,01%
	14 670	128 065	400	143 135	27 517	0,04%	0,04%

Ägarstruktur efter Utbyteserbjudandets fullföljande

Efter Utbyteserbjudandets fullföljande förväntas, såvitt Bolaget känner till, följande personer inneha, direkt eller indirekt, fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Corem, förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Corem väljer att acceptera Utbyteserbjudandet.

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Stamaktier-av serie D	Andel kapital, %	Andel röster, %
M2 Asset Management AB	16 774 158	161 937 954	1 347 343	47,41%	53,95%
Gårdarrike	5 787 959	49 676 560	53 037	14,62%	17,54%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 112 996	-	3,94%	3,66%
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	-	2,09%	2,69%
Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	-	2,17%	2,44%
Handelsbanken fonder	-	13 276 398	-	3,50%	2,16%
Prior & Nilsson	145 836	10 366 560	-	2,77%	1,93%
Övriga aktieägare	4 349 853	49 727 855	2 631 620	14,93%	15,62%
Totalt antal utestående aktier	29 596 192	313 598 313	4 032 000	91,43%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	29 630 550	-	8,57%	-
Totalt antal aktier	32 510 017	343 228 863	4 032 000	100,00%	100,00%

¹ Återköpta aktier har ej rösträtt.

Vidare, såvitt Bolaget känner till, förväntas följande styrelseledamöter och ledande befattningshavare, inklusive eventuellt närståendeinnehav, efter Utbyteserbjudandet fullföljande, inneha, direkt eller indirekt, ett innehav i Bolaget efter Utbyteserbjudandet fullföljande, förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Corem väljer att acceptera Utbyteserbjudandet.

STYRELSELEDAMÖTERS OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES INNEHAV EFTER UTBYTESERBJUDANDET

	Stam A	Stam B	Stam D	Summa aktier	Rösträtt antal	Andel röster, %	Andel kapital, %
Patrik Essehorn	10 000	100 000	0	110 000	20 000	0,03%	0,03%
Magnus Uggla	0	80 000	0	80 000	8 000	0,01%	0,02%
Fredrik Rapp	749 999	7 499 990	0	8 249 989	1 499 998	2,45%	2,17%
Katarina Klingspor	0	3 000	168	3 168	317	0,00%	0,00%
Christina Tillman	571 441	5 714 410	44 968	6 330 819	1 147 379	1,87%	1,67%
	1 331 440	13 397 400	45 136	14 773 976	2 675 694	4,36%	3,89%

	Stam A	Stam B	Stam D	Summa aktier	Rösträtt antal	Andel röster, %	Andel kapital, %
Eva Landen	6 120	56 570	280	62 970	11 805	0,02%	0,02%
Jesper Carlsöö	3 250	11 354	112	14 716	4 397	0,01%	0,00%
Anna-Karin Hag	1 300	3 100	56	4 456	1 616	0,00%	0,00%
Anna Lidhagen Ohlsén	0	15 541	0	15 541	1 554	0,00%	0,00%
Jerker Holmgren	4 000	41 500	0	45 500	8 150	0,01%	0,01%
	14 670	128 065	448	143 183	27 521	0,04%	0,04%

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Corem känner till, föreligger inte några aktie-ägaravtal eller andra överenskommelser mellan Corems aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller mot-svarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier

UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Allmänt

De nyemitterade aktierna i Utbyteserbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken, samt för samtliga efterföljande perioder, förutsatt att utdelning beslutas.

Utdelningspolicy

Corems utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut lägst 35 procent av Bolagets förvaltningsresultat, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiers rätt till utdelning om 20,00 kronor per aktie och år.

LÄMNAD E UTDELNINGAR FÖR PERIODEN 2018 T O M 31 DECEMBER 2020

Räken-skapsår	Utdelning per A-aktie (kr)	Utdelning per B-aktie (kr)	Utdelning per preferens-aktier (kr)	Utdelning totalt (mkr)
2018	0,40	0,40	20,0	218
2019	0,45	0,45	20,0	236
2020	0,60	0,60	20,0	278

Utdelning enligt svensk lag

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna eget kapital och endast om

sådan utdelning framstå som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på ställer på storleken av Bolagets eget kapital samt behovet av att stärka Bolagets balansräkning, likviditet och finansiella ställning. Aktieägarna kan som regel inte föreslå en högre utdelning än vad styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av samtliga aktier i Bolaget rätt att begära utdelning (till samtliga aktieägare) av Bolagets vinst. Har sådan begäran skett måste årsstämman besluta om utdelning av 50 procent av vad som återstår av årets vinst enligt den av bolagsstämman fastställda balansräkningen efter avdrag för balanserad förlust som överstiger fria fonden, belopp som enligt lag eller Bolagets bolagsordning måste avsättas till bundet eget kapital och belopp som enligt Bolagets bolagsordning ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Vidare får bolagsstämman aldrig fatta beslut om utdelning av ett belopp överstigande de utdelningsbara medlen eller i strid med den försiktighetsregel som beskrivs ovan.

Utbetalning av utdelning

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men kan avse annat än kontanter (sakutdelning). Rätt till utdelning har den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Sådan avstämningsdag får inte infalla senare än dagen före nästkommande årsstämma. Om aktieägaren inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på utdelningsbeloppet mot Corem och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem.

Det föreligger inga restriktioner eller särskilda förfaranden enligt aktiebolagslagen eller Corems bolagsordning för utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatt i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare i avsnittet *Skattefrågor i Sverige*.

BOLAGSORDNING

1 FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB (publ).

2 SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

3 VERKSAMHET

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

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst sjuhundra miljoner (700 000 000) kronor och högst två miljarder åttahundra miljoner (2 800 000 000) kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier i Bolaget ska vara lägst trehundrafemtio miljoner (350 000 000) och högst en miljard fyrahundra miljoner (1 400 000 000).

Aktier kan utges i fyra serier, stamaktier av serie A, serie B och serie D och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B, serie D samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning på stamaktier

Alla stamaktier ska, med beaktande av vad som framgår nedan, ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och serie B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till femtio (50) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och serie B, dock högst tjugo (20) kronor per stamaktie av serie D och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger tjugo (20) kronor ska utdelningsbegränsningen om tjugo (20) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit tjugo (20) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till tjugo (20) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

5.3 Vinstutdelning på preferensaktier

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, 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.

forts. 5.3 Vinstutdelning på preferensaktier

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5,00 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 uppräkningsbelopp ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 5,00 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 uppräkningsbelopp 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.

5.4 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 ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska 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 ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutat 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, och där nya aktier ska ges ut, får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast aktieägarna av stamaktier av serie A respektive serie B har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas de nya stamaktierna av serie A respektive serie B mellan aktieägarna av stamaktier av serie A respektive serie B i förhållande till det antal stamaktier av serie A respektive serie B av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier och/eller stamaktier av serie D till ägare av stamaktier av serie A respektive serie B varvid fondaktierna ska fördelas mellan aktieägarna av serie A respektive serie B i förhållande till det totala antal stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att besluta om fondemission utan utgivande av nya aktier, eller att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen av preferensaktier

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 ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 500 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.3 (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.

5.6 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 450 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.3 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trehundra (300) kronor per aktie.

5.7 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under februari respektive augusti månad. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

6 STYRELSE

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

7 REVISORER

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

8 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

9 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska 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 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 ska vara kalenderår.

11 DELTAGANDE I BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman. 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 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Denna bolagsordning har antagits vid årsstämma den 29 april 2021.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolagets företagsnamn, tillika handelsbeteckning, är Corem Property Group AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556463-9440 och LEI-kod är 213800CHXQQD7TSSIT59. Bolaget bildades 1 mars 1993 och har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och är registrerat hos Bolagsverket. Corems adress är Riddargatan 13, 114 51 Stockholm och telefonnumret till Corems huvudkontor är +46 (0) 8-503 853 33.

Corems hemsida har adressen www.corem.se. Information som finns på Corems hemsida, samt övriga hemsidor som hänvisas till i detta Prospekt, har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen och utgör inte del av detta Prospekt, såvida denna information inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

INFORMATION OM PROSPEKTET

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande av och registrering hos Finansinspektionen bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

KONCERNSTRUKTUR OCH DOTTERBOLAG

Corem är moderbolag i Koncernen, som per 31 mars 2021 bestod av 122 aktiebolag och 21 kommandit- och handelsbolag i Sverige. Varje dotterbolag äger i sin tur ett visst antal fastighetsägarbolag. Koncernstrukturen per dagen för detta Prospekt utvisas enligt tabellen nedan. Tabellen utvisar endast Corems 9 direktägda aktiva dotterbolag. Dotterbolagen är registrerade i Sverige och utgör helägda dotterbolag till moderbolaget.

Dotterbolag	Org.nr
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598
Corem AB	556731-4231
Corem Stockholm Holding AB	556736-6264
Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876
Corem Öresund Holding AB	556736-6751
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819
Corem Småland Holding AB	556736-6892
Corem Svea Holding AB	556754-1098
Corem Logistik Holding AB	556789-7110

VÄSENTLIGA AVTAL

Koncernens kund- och leverantörsavtal är hänförliga till den löpande verksamheten. För verksamhetens bedrivande är inte någon enskild kund eller leverantör av avgörande betydelse för Koncernen på lång sikt. Intäkterna från en och samma kund kan dock periodvis vara betydande, och enskilda dotterbolag kan vara beroende av enskilda leverantörer.

FINANSIELLA AVTAL

Corem finansierar sin verksamhet till 78 procent via nordiska banker och kreditinstitut och 22 procent via den svenska obligationsmarknaden per 31 december 2020. Upplåning genom banklån skedde under 2020 via åtta banker och kreditinstitut; Brunswick Real Estate Capital, Danske Bank, DNB, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Sparbanken i Enköping samt Swedbank. Corem finansierar sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskerna. Avtalen med bankerna och kreditinstituten innebär möjlighet till kort- och långfristig finansiering.

Corems räntebärande skulder uppgick per 31 december 2020 till 9 620 miljoner kronor. Upplåningskostnader uppgick till 24 miljoner kronor, vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 596 miljoner kronor. Räntebärande nettoskuld, räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 5 258 miljoner kronor. Räntebärande nettoskuld används för att belysa bolagets finansiella risk. Corem hade per 31 december 2020 likvida medel om 15 miljoner kronor. Därutöver fanns outnyttjade krediter om 567 miljoner kronor.

I flera av de låneavtal som Corem ingått finns åtaganden, så kallade kovenanter, som måste uppfyllas för att behålla lånen. Exempel på kovenanter är miniminivå för räntetäckningsgrad och maxnivå för belåningsgrad. Corem följer kontinuerligt upp att inga kovenanter riskerar att brytas och villkoren ligger väl inom de uppsatta målen i Corems finanspolicy.

Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, internreverser, pant i noterade aktieinnehav samt löften om att upprätthålla sina kovenanter. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 67 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet och 10 procent av lånen har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgår till 45 procent. Under räkenskapsåret 2020 har Corem omförhandlat krediter i banker och kreditinstitut om 1 137 miljoner kronor. Bolaget har amorterat 1 505 miljoner kronor och tagit upp nya krediter om 2 617 miljoner kronor och utökat kreditramar med 400 miljoner kronor. Totalt hade Bolaget 7 470 miljoner kronor i säkerställda skulder vid utgången av 2020. Samtliga krediter har upplånats hos befintliga kreditgivare.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Corem har inte registrerat, äger inte och innehar inga licenser rörande immateriella rättigheter som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på verksamheten förutom internetdomänen corem.se och varumärket "Corem", vilket är skyddat som svenskt nationellt varumärke. Immateriella rättigheter har ingen väsentlig effekt på Corems verksamhet eller lönsamhet.

MILJÖFRÅGOR

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling påverkar miljön. Enligt miljöbalken (1998:808) är varje verksamhetsutövare som medverkat till förorening på en fastighet ansvarig för efterbehandling av fastigheten. Om den ansvarige verksamhetsutövaren är oförmögen att utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet kan ansvaret hamna på fastighetsägaren eller förvärvaren av en fastighet. Krav kan därför komma att riktas mot Corem för sanering av mark eller efterbehandling vid påvisad eller misstänkt förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att fastigheten ska återställas i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Corem kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot Corem.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH TVISTER

På grund av Koncernens verksamhet är Corem då och då part i tvister med hyresgäster och leverantörer. Ingen av de hittills förekommande tvisterna har haft väsentlig inverkan på Corem.

Koncernen är inte, och har inte varit, part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande under de senaste tolv (12) månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

INFORMATION OM OFFENTLIGA UPPKÖPSERBJUDANDEN OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Allmänt

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköps-erbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier, eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har

en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådan inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Offentligt uppköpserbjudande på aktierna i Corem

Den 15 december 2020 offentliggjorde M2 Asset Management AB (publ), org. nr 556559-3349, ("M2") ett kontant budpliktsbud i enlighet med Takeover-reglerna, till aktieägarna i Corem att överlåta samtliga resterande stamaktier av serie A respektive B samt preferensaktier i Corem till M2. Såsom vederlag erbjöd M2 18,60 kronor för varje stamaktie av serie A respektive serie B och 317 kronor för varje preferensaktie i Corem som inte redan ägdes av M2. Den 26 januari 2021 offentliggjorde den oberoende budkommittén i Corem en enhällig rekommendation till aktieägarna i Corem att inte acceptera M2:s budpliktsbud eftersom villkoren för erbjudandet inte bedömdes motsvara Corems värde eller framtida tillväxtpotentialer. Det slutliga utfallet innebar att aktieägare till 785 119 stamaktier av serie A, 1 557 123 stamaktier av serie B samt 692 183 preferensaktier i Corem accepterade erbjudandet, motsvarande cirka 0,8 procent av det utestående kapitalet och cirka 1,5 procent av samtliga röster i Corem. M2:s aktieinnehav i Corem ökade därmed till cirka 47,2 procent av det totala kapitalet i Corem och cirka 49,1 procent av det totala antalet röster i Corem. M2:s ägarandel per dagen för erbjudandets avslutande den 2 mars 2021 motsvarade cirka 53,8 procent av antalet röster i Corem

FÖRSÄKRINGAR

Koncernen har tecknat försäkring för risker knutna till dess fastigheter och andra verksamhetsaspekter, däribland förvaltning och service, miljöansvar, hyresförluster, legala kostnader och ansvar för VD och styrelseledamöter och investeringar. Corem bedömer att Koncernens försäkringar, inklusive maximala försäkringsbelopp, undantag och begränsningar gällande ansvar och villkor för försäkringarna, stämmer överens med de försäkringar som andra företag inom samma bransch har och de är lämpliga för Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget eller något av dotterbolagen inte drabbas av förluster som inte täcks av dessa försäkringar.

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, vilka samtliga har godkänt att värderingsintygen publiceras i detta Prospekt. Varken Savills Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB har, såvitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

KOSTNADER MED ANLEDNING AV UTBYTESERBJUDANDET

Bolagets totala kostnader för Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till cirka 1 miljon kronor. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiell rådgivning, revisorer, legal rådgivning, etc.

REVISORSGRANSKNING

Förutom Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

RÅDGIVARE M.M.

Corems finansiella rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet är Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Nordea och Swedbank (samt till Nordea och Swedbank närstående företag) är per dagen för detta Prospekt långgivare till Bolaget och har från tid till annan inom ramen för den löpande verksamheten tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, investerings- finansiella, kommersiella, och andra tjänster åt Corem för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Walthon Advokater AB och Linklaters Advokatbyrå AB är Corems legala rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet. Walthon Advokater AB tillhandahåller från tid till annan även andra legala tjänster åt Corem för vilka de erhållit och kan komma att erhålla ersättning.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDEN

Nedan följer en sammanfattning av den information som Corem under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Corems bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för detta Prospekt.

Finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2020, vilken publicerades den 9 juli 2020.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, vilken publicerades den 20 oktober 2020.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2020, vilken publicerades den 12 februari 2021.
- Årsredovisning och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilken publicerades den 19 mars 2021.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021, vilken publicerades den 29 april 2021.

Information rörande uppköpserbjudande på samtliga aktier i Corem

Den 15 december 2020 offentliggjorde Corems styrelse att Corems oberoende budkommittén har konstituerat sig med anledning av att M2 Asset Management AB (publ) lämnat ett budpliktsbud på samtliga aktier i Corem samma dag.

Den 26 januari 2021 offentliggjorde den oberoende budkommittén i Corem en enhällig rekommendation till aktieägarna i Corem att inte acceptera M2 Asset Management AB:s budpliktsbud på samtliga aktier i Corem eftersom villkoren för erbjudandet inte bedömts motsvara Corems värde eller framtida tillväxtpotentialer.

Information rörande finansiering

Den 20 november offentliggjorde Corem ett prospekt med anledning av en emission av ett icke-säkerställt grönt obligationslån om totalt 850 miljoner kronor inom ett rambelopp om 2 000 000 000 kronor. Obligationslånet emitterades den 29 oktober 2020 och löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 350 räntepunkter med slutligt förfall den 29 april 2024.

Den 19 februari 2021 offentliggjorde Corem ett prospekt med anledning av tre emissioner av icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 550 miljoner kronor under Corems befintliga gröna obligationslån med förfall i april 2024. Obligationslånet har ett rambelopp om 2 000 miljoner kronor av vilket 1 400 miljoner kronor var utnyttjat per 19 februari 2021.

Den 3 mars 2021 offentliggjorde Corem en underrättelse om att samtliga innehavare av seniora icke-säkerställda obligationer 2020/2023 med rörlig ränta med ett rambelopp om 2 000 000 000 kronor (varav 1 250 000 000 kronor emitterats) med ISIN SE0013877008 ("2020/2023 Obligationerna") och seniora icke-säkerställda gröna obligationer 2020/2024 med rörlig ränta med ett rambelopp om 2 000 000 000 kronor (varav 1 400 000 000 kronor emitterats) med ISIN SE0015192521 ("2020/2024 Obligationerna") har möjlighet att sälja tillbaka sina obligationer till Corem ("Återköpserbjudandet"). Underrättelsen skickades med anledning av att en Change of Control-händelse i enlighet med villkoren för 2020/2023 Obligationerna respektive 2020/2024 Obligationerna inträffat, till följd av att M2 Asset Management AB (publ) blivit ägare till mer än 50 procent av utestående röster i Corem. Den 8 april 2021 offentliggjordes att obligationsinnehavare av 2020/2023 Obligationerna i samband med Återköpserbjudandet accepterat återköp om ett totalt nominellt belopp om 376 miljoner kronor, motsvarande cirka 30 procent av det totala antalet utgivna obligationer under 2020/2023 Obligationerna. För 2020/2024 Obligationerna har obligationsinnehavare om ett totalt nominellt belopp om 216 miljoner kronor, motsvarande cirka 15 procent av det totala antalet utgivna obligationer under 2020/2024 Obligationerna, accepterat återköp. Likvid för de obligationer som återköps kommer den 3 juni 2021 att utbetalas till respektive registrerad obligationsinnehavare som accepterat Återköpserbjudandet.

Information rörande uppköpserbjudande på samtliga aktier i Klövern

Corem lämnade den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ) ("Klövern") att förvärva samtliga utestående stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier i Klövern mot vederlag i form av aktier i Corem ("Uppköpserbjudandet"). Den 19 april 2021 justerade Corem utbytesrelationen för stamaktier av serie B i Klövern så att det motsvarar utbytesrelationen som har fastställts för stamaktier av serie A i Klövern. Uppköpserbjudandet innebär efter justeringen att Corem erbjuder aktieägarna i Klövern (i) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie A i Corem för varje stamaktie av serie A i Klövern, (ii) 0,88 nyemitterade stamaktier av serie B i Corem för varje stamaktie av serie B i Klövern, och (iii) 1,12 nyemitterade stamaktier av serie D i Corem för varje preferensaktie i Klövern. Som ett alternativt vederlag kan preferensaktieägarna i Klövern välja att erhålla 1,00 nyemitterade preferensaktier i Corem för varje preferensaktie

i Klöver. Uppköpserbjudandet motsvarar ett vederlag om cirka 16,59 kronor per stamaktie av serie A, 16,90 kronor per stamaktie av serie B samt 323,00 kronor per preferensaktie i Klöver vid tidpunkten för Uppköpserbjudandet, baserat på stängningskurserna för respektive bolags stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier per 26 mars 2021, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Uppköpserbjudandet.

Information rörande Utbyteserbjudandet

Den 30 mars 2021 offentliggjorde Corem Utbyteserbjudandet till Klövers aktieägare.

DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor på ordinarie kontorstid under vardagar:

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis;
- Årsredovisningar för Corem och Koncernen för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, inklusive revisionsberättelser;
- Delårsrapport för Corem och Koncernen avseende perioden 1 januari 2021 till 31 mars 2021;
- Värderingsintyg; och
- Detta Prospekt.

Bolagsordning, historisk finansiell information, detta Prospekt, registreringsbevis samt övrig offentliggjord information, finns att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats www.corem.se. Information som finns på webbplatsen utgör inte del av detta Prospekt.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Corems och Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 1 januari – 31 december 2020, 1 januari – 31 december 2019 och 1 januari – 31 december 2018 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Dessa finansiella rapporter återfinns i Corems årsredovisningar för motsvarande perioder. Årsredovisningarna har reviderats av Corems revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna.

Även Corems och Koncernens finansiella rapporter för perioden 1 januari – 31 mars 2021 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. De finansiella rapporterna avseende perioden 1 januari – 31 mars 2021 (inklusive jämförelsesiffror från

motsvarande period 1 januari – 31 mars 2020) återfinns i Corems delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021. Corems delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021 har varken översiktligt granskats eller reviderats Corems revisor.

Utöver informationen som hänvisas till ovan har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

De delar av ovan handlingar som inte införlivats är antingen inte relevanta för investeraren eller omfattas av andra delar av Prospektet.

KÄLLA

Årsredovisning för 2018

<https://www.corem.se/sv/investerare/finansiella-rapporter/>

Årsredovisning för 2019

<https://www.corem.se/sv/investerare/finansiella-rapporter/>

Årsredovisning för 2020

<https://www.corem.se/sv/investerare/finansiella-rapporter/>

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021

<https://www.corem.se/sv/investerare/finansiella-rapporter/>

Information

Förvaltningsberättelse (s. 54-58), resultaträkning (s. 62, 68), balansräkning (s. 64-65, 69), förändringar i eget kapital (s. 67, 71), kassaflödesanalys (s. 66, 70), noter (s. 72-88), redovisningsprinciper (s. 73-76) och revisionsberättelse (s. 90-92).

Förvaltningsberättelse (s. 56-60), resultaträkning (s. 64-65, 70), balansräkning (s. 66-67, 71), förändringar i eget kapital (s. 69, 73), kassaflödesanalys (s. 68, 72), noter (s. 75-92), redovisningsprinciper (s. 75-79) och revisionsberättelse (s. 100-103).

Förvaltningsberättelse (s. 64-68), resultaträkning (s. 72-73, 78), balansräkning (s. 74-75, 79), förändringar i eget kapital (s. 77, 81), kassaflödesanalys (s. 76, 80), noter (s. 83-100), redovisningsprinciper (s. 83-86) och revisionsberättelse (s. 110-113).

Resultaträkning i sammandrag (s. 6, 16), balansräkning (s. 8, 16), förändringar i eget kapital (s. 9), kassaflödesanalys (s. 9), noter (s. 17) och redovisningsprinciper (s. 17).

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Läsaren av Prospektet uppmärksammas på att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och emittentens registreringsland kan inverka på inkomsterna från Värdepappren.

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som aktualiseras med anledning av Utbyteserbjudandet för preferensaktieägare i Corem som är obegränsat skattskyldig i Sverige, om inte annat uttryckligen anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och endast avsedd som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer där fysisk person anses obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne har väsentlig anknytning till Sverige;
- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet;
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag;
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägares aktier i Corem skattemässigt är att betrakta som näringsbetingade för aktieägaren;
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier;
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige; eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa särskilda företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation. Respektive aktieägare bör därför rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Utbyteserbjudandet kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

FYSISKA PERSONER I SVERIGE

Beskattning vid avyttring av preferensaktier i Corem

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas normalt i inkomstslaget kapital för den kapitalvinst som kan uppstå i samband med inlösen av preferensaktier. Detta innebär att preferensaktieägare som utnyttjar möjligheten att lösa in preferensaktier för att eventuellt återinvestera inlösenlikviden i stamaktier av serie D beskattas för kapitalvinst som uppkommer i samband med inlösen. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på erhåller inlösenfordran plus eventuell kontant ersättning och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Corem. Corem avser att hos Skattever-

ket ansöka om fastställande av marknadsvärdet av inlösenfordran i Corem vid tidpunkten för avyttring av preferensaktierna. Det av Skatteverket fastställda värdet kommer att publiceras på Skatteverkets respektive Corem hemsida www.corem.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av detta Prospekt.

Beskattning vid avyttring av aktier i Corem

När fysisk person avyttrar aktie i Bolaget som denne mottagit genom Utbyteserbjudandet utlöses kapitalvinstbeskattning, se vidare nedan.

Allmänt rörande kapitalvinstbeskattning av fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom intäktsräntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Vid beräkning av om kapitalvinst eller kapitalförlust uppkommer ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilken innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för försäljningen.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får i sin helhet dras av mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust på marknadsnoterade aktier som inte har kunnat dras av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst, inkomst av näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 tkr och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott i inkomstslaget kapital som inte kan nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas senare år.

SVENSKA AKTIEBOLAG

Beskattning vid avyttring av preferensaktier i Corem

För aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige och som genom Utbyteserbjudandet avyttrar preferensaktier i Corem uppkommer som huvudregel skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust. Kapitalvinsten respektive kapitalförlusten beräknas utifrån skillnaden mellan marknadsvärdet på inlösenfordran som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Corem. Corem avser att hos Skatteverket ansöka om fastställande av marknadsvärdet inlösenfordran i Corem tidpunkten för avyttring av preferensaktierna. Det av Skatteverket fastställda värdet kommer att publiceras på Skatteverkets respektive Corem hemsida www.corem.se. Information som finns på hemsidan utgör inte del av detta Prospekt.

Vid beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas, vilket innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för försäljningen.

Beskattning vid avyttring av mottagna aktier i Corem

När ett i Sverige obegränsat skattskyldigt aktiebolag avyttrar aktier i Corem som har mottagits genom Utbyteserbjudandet utlöses kapitalvinstbeskattning. Mottagna aktier i Corem anses förvärvade för ett pris motsvarande marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten.

Allmänt beträffande beskattning av aktiebolag

För aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procent skatt sedan 1 januari 2021. Vid beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust ska omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid avyttring av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas för att fastställa omkostnadsbeloppet. Avdrag för kapitalförlust på aktier medges endast mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier.

För det fall en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos annat företag i samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphört. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Dock kan noteras att särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis värdepappersfonder eller specialfonder och investmentföretag.

SÄRSKILDA SKATTEFRÅGOR FÖR AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i svenskt aktiebolag uttas normalt kupongskatt i Sverige. Kupongskatten innehålls normalt av Euroclear vid utdelningstillfället. Om aktierna är förvaltarregistrerade svarar förvaltaren för skatteavdraget. Utdelning till aktieägare som är utländsk juridisk person med hemvist inom EU kan, om vissa förutsättningar är uppfyllda, vara undantagna från svensk kupongskatt. Aktieägare som är begränsat skattskyldig i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Utbyteserbjudandet innebär att aktier i Corem avyttras och medför därför som regel inga svenska skattekonsekvenser för begränsat skattskyldig som saknar fast driftställe i Sverige. Enligt den så kallade tioarsregeln kan dock fysisk person som är begränsat skattskyldig i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Corem om personen vid något tillfälle under det år avyttringen sker eller under de föregående tio (10) kalenderåren har varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistas här. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal. Begränsat skattskyldig kan vidare bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

VÄRDERINGSINTYGG

Värderingsintyg avseende Corems fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Corem. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintygen utfärdades. Värderingsintygen presenteras på nästkommande sidor.

Värderingsintygen har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB med adress: Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm och Savills Sweden AB med adress: Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Samtliga värderingsmän har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Fastigheterna Instrumentet 13 och Instrumentet 8 i Stockholm frånträdde per 26 april 2021 och ingår inte i värderingsintygen. Fastigheten Sigtuna Märsta 21:48 med förvävsdatum per 15 april 2021 ingår inte heller i värderingsintygen med hänsyn till att

fastigheten nyligen har tillträtts. Märsta 21:48 förvävades för ett underliggande fastighetsvärde om 8,5 miljoner kronor.

Corems värdering av dess fastigheter uppgår till 14 811 miljoner kronor per 31 mars 2021. Värdet enligt värderingsintygen uppgår till 13 938 miljoner kronor, vilket motsvarar en avvikelse om 4,9 procent i förhållande till Corems värdering med justering för avyttring av fastigheterna Stockholm Instrumentet 8 och 13.

Fastigheterna i värderingsintygen är värderade under perioden juni 2020 till april 2021, flertalet med tidigare värderingstidpunkt än 31 mars 2021. Värdeförändringar i tiden efter respektive värdetidpunkt återspeglas därför inte fullt ut i värderingsintygen. Fastighetsvärderingar är i allmänhet föremål för osäkerhetsintervall om cirka 5-10 procent, motsvarande den osäkerhet som finns i de antaganden och beräkningar som gjorts i samband med värderingarna. Det är Corems bedömning att nämnda avvikelse ryms inom detta osäkerhetsintervall



- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.



Fastighet	Läge
Hundingevvej 85-87	Greve
Kumlehusvej 1a	Roskilde



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Värdesammanfattning

På uppdrag av Corem Property Group AB genom Lisa Waara Klintershäll har Savills Sweden AB under perioden Q2 2020 till Q1 2021 kvartalsvis marknadsvärderat totalt 72 värderingsobjekt tillhöriga Corem, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt för respektive tillfälle är 30/6, 30/9 och 31/12 2020 samt 31/3 2021. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVSC:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Syftet med värderingarna har varit för finansierings- samt bokslutsändamål.

Samtliga värderingsobjekt har besiktigats av Savills under perioden (2018-2021).

Savills har agerat som externt värderingsföretag som inte har någon intressekonflikt gentemot beställande part eller någon av de ingående fastigheterna.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat 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
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga och potentiella byggrätter inom ingående fastigheter har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

Savills Sweden AB tillåter att denna värdesammanfattning publiceras i eller refereras till i publika rapporter endast under villkoret att denna värdesammanfattnings användning endast är för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och att inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet vid de olika värdetidpunkterna enligt nedan:

30/6 2020

19 värderingsobjekt, **1 374 000 000 (ett tusen trehundra sjuttiofyra miljoner)** kronor, varav samtliga utgörs av äganderätter.

30/9 2020

9 värderingsobjekt, **731 000 000 (sjuhundra trettioen miljoner)** kronor, varav samtliga utgörs av äganderätter.

31/12 2020

5 värderingsobjekt, **1 162 000 000 (ett tusen etthundra sextiotvå miljoner)** kronor, varav äganderätter (4 st.) 1 028 miljoner kronor och tomträtter (1 st.) 133 miljoner kronor

31/3 2021

39 värderingsobjekt, **2 633 000 000 (två tusen sexhundra trettio tre miljoner)** kronor, varav äganderätter (33 st.) 2 307 miljoner kronor och tomträtter (6 st.) 327 miljoner kronor

Totalt summeras de marknadsvärden som bedömts för 19 värderingsobjekt med värdetidpunkt 30/6 2020, 9 värderingsobjekt med värdetidpunkt 30/9 2020, 5 värderingsobjekt med värdetidpunkt 31/12 2020 samt 39 värderingsobjekt med värdetidpunkt 31/3 2021 till:

5 900 000 000 kronor
(Femtusen niohundra miljoner kronor)

Se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 26:e april 2021
Savills Sweden AB

Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Karin Zakariasson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Bilaga 1

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde		Tomträtt/Äganderätt
			2020-06-30 Mkr	Kr/m2	
Budkaveln 18	Jönköping				Ä
Fjädern 3	Borås				Ä
Fjädern 4	Borås				Ä
Flahult 21:14	Jönköping				Ä
Högsbo 38:3	Göteborg				Ä
Neongasen 2	Mölnadal				Ä
Pantängen 19	Borås				Ä
Rotorn 1, Borås	Borås				Ä
Sicklaön 356:1	Nacka				Ä
Ulvö 8	Jönköping				Ä
Veddesta 2:79	Järfälla				Ä
Ädelkorallen 1	Jönköping				Ä
Ädelkorallen 10	Jönköping				Ä
Ädelkorallen 17	Jönköping				Ä
Ädelmetallen 12	Jönköping				Ä
Ädelmetallen 5	Jönköping				Ä
Älgskytten 4	Jönköping				Ä
Öronlappen 8	Jönköping				Ä
Öronskyddet 9	Jönköping				Ä
Totalt		112 872	1 374	12 175	

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde		Tomträtt/Äganderätt
			2020-09-30 Mkr	Kr/m2	
Veddesta 2:31	Järfälla				Ä
Veddesta 2:63	Järfälla				Ä
Gånggriften 3	Malmö				Ä
Stiglädret 11	Malmö				Ä
Kärra 91:1	Göteborg				Ä
Åreporten 3	Jönköping				Ä
Öronlappen 7	Jönköping				Ä
Överlappen 15	Jönköping				Ä
Anoden 2 o 5	Huddinge				Ä
Totalt		50 135	731	14 578	



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM
Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde		Tomträtt/Äganderätt
			2020-12-31 Mkr	Kr/m2	
Fabriken 1	Växjö				Ä
Hedenstorp 2:41	Jönköping				Ä
Kallhäll 9:36	Järfälla				Ä
Konsumenten 3	Stockholm				T
Skruven 3	Borås				Ä
Totalt		78 438	1 162	14 809	



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Fastighet	Kommun	Area m2	Marknadsvärde		Tomträtt/Äganderätt
			2021-03-31 Mkr	Kr/m2	
Dagskiftet 2	Stockholm				T
Mörtö 6	Stockholm				T
Viby 19:32	Upplands Bro				Ä
Viby 19:53	Upplands Bro				Ä
Viby 19:54	Upplands Bro				Ä
Törnby 2:2	Upplands Väsby				Ä
Krukskärvan 8	Malmö				Ä
Nackremmen 1	Malmö				T
Nackremmen 2	Malmö				Ä
Nosgrimman 1	Malmö				T
Sadelknappen 3	Malmö				T
Svedala 306:9	Svedala				Ä
Måseskär 5	Malmö				Ä
Förbygelin 1	Malmö				Ä
Löplinan 7	Malmö				Ä
Stångbettet 15	Malmö				Ä
Stridsyxan 4	Malmö				Ä
Backa 22:17	Göteborg				Ä
Backa 30:4	Göteborg				Ä
Flahult 21:36	Jönköping				Ä
Ädelmetallen 14	Jönköping				Ä
Ädelmetallen 4	Jönköping				Ä
Ättehögen 9	Jönköping				Ä
Överlappen 8	Jönköping				Ä
Öskaret 16	Jönköping				Ä
Nickeln 2	Hallstahammar				T
Jordbromalm 6:18	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:62	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:64	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:65	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:66	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:67	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:68	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:89	Haninge				Ä
Åby 1:197	Haninge				Ä
Jordbromalm 5:2 och 5:3	Haninge				Ä
Jordbromalm 6:11	Haninge				Ä
Kalvsvik 16:20	Haninge				Ä
Hedenstorp 1:99	Jönköping				Ä
Totalt		215 361	2 633	12 228	

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtråter, byggnader på öfri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industriellbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart besiktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsavvare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordbalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Corem Property Group AB (publ) att uppskatta marknadsvärdet av 91 fastigheter. 62 fastigheter är upplåtna med äganderätt samt 29 med tomträtt. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Flertalet objekt nyttjas för kontors- eller lagerändamål men i portföljen ingår även handelsfastigheter. Datum för värdebedömningen är satt till den 30 juni 2020 (10 fastigheter), 30 september 2020 (29 fastigheter), 31 december 2020 (36 fastigheter) samt 31 mars 2021 (16 fastigheter). Den totala uthyrningsbara ytan är 528 221 kvm, varav 26 kvm utgörs av bostäder och 528 195 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Global Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ("TEGoVA"). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett propekt som skall offentliggöras av Corem Property Group AB till Corems aktieägare för frivilligt byte av aktieslag. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Corem Property Group AB.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield mellan maj 2019 och mars 2021.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet har bedömts till;

10 fastigheter per 2020-06-30	929.100.000	Kronor
29 fastigheter per 2020-09-30	2.649.000.000	Kronor
36 fastigheter per 2020-12-31	2.497.900.000	Kronor
16 fastigheter per 2021-03-31	1.488.900.000	Kronor

Summa Marknadsvärde: **7 564 900 000 kronor**
(Sju miljarder Femhundra sextiofyra miljoner Niohundra tusen kronor)

Det bedömda marknadsvärdet skiljer sig åt i förhållande till marknadsvärdet som Corem Property Group redovisade i sin senaste rapport. Det finns flera förklaringar till denna skillnad. Bland annat förändrade marknadsförutsättningar, förändringar i uthyrningssituation och förändrade investeringar mm.

Stockholm 2021-04-15
Cushman & Wakefield Sweden AB



Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare



- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Fastighet	Kommun	
Backa 25:1	Göteborg	2020 Q2
Backa 25:6	Göteborg	2020 Q2
Kobbegården 155:2	Göteborg	2020 Q2
Kullen 5	Malmö	2020 Q2
Mallen 3	Täby	2020 Q2
Revisorn 3	Sollentuna	2020 Q2
Smörbollen 12	Malmö	2020 Q2
Spinnaren 1	Mölnadal	2020 Q2
Stridsyxan 5	Malmö	2020 Q2
Veddesta 2:43	Järfälla	2020 Q2
Bredskär 1	Malmö	2020 Q3
Brämön 4	Malmö	2020 Q3
Bättyxan 1	Malmö	2020 Q3
Dahljan 5	Täby	2020 Q3
Elektra 20	Stockholm	2020 Q3
Elektra 27	Stockholm	2020 Q3
Forminnet 6	Malmö	2020 Q3
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	2020 Q3
Hältsås 1:17	Härnäs	2020 Q3
Jordbromalm 6:59	Haninge	2020 Q3
Kajan 37	Malmö	2020 Q3
Lillsätra 3	Stockholm	2020 Q3
Märsta 11:11	Sigtuna	2020 Q3
Revisorn 1	Sollentuna	2020 Q3
Ringpärmen 6	Sollentuna	2020 Q3
Rotorn 2	Sollentuna	2020 Q3
Sadelgjorden 1	Malmö	2020 Q3
Skälby 3:1321	Järfälla	2020 Q3
Skälby 3:1418	Järfälla	2020 Q3
Skälby 3:1431	Järfälla	2020 Q3
Skälby 3:1446	Järfälla	2020 Q3
Skälby 3:1452	Järfälla	2020 Q3
Skälby 3:674	Järfälla	2020 Q3
Skälby 3:676	Järfälla	2020 Q3
Storsätra 1	Stockholm	2020 Q3
Tumstocken 8	Täby	2020 Q3
Törnrosen 2	Mölnadal	2020 Q3
Utlängan 1	Malmö	2020 Q3
Veddesta 2:90	Järfälla	2020 Q3

Fastighet	Kommun	
Broby 11:6	Sigtuna	2020 Q4
Broby 12:6	Sigtuna	2020 Q4
Broby 12:9	Sigtuna	2020 Q4
Bråta 2:136	Härnäs	2020 Q4
Bråta 2:150	Härnäs	2020 Q4
Damskon 2	Stockholm	2020 Q4
Elektra 23	Stockholm	2020 Q4
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	2020 Q4
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	2020 Q4
Högsbo 16:16	Göteborg	2020 Q4
Induktorn 37	Stockholm	2020 Q4
Jordbromalm 4:5	Haninge	2020 Q4
Kindbogården 1:107	Härnäs	2020 Q4
Koborg 2	Botkyrka	2020 Q4
Kryptongasen 8	Mölnadal	2020 Q4
Lastkajen 3	Stockholm	2020 Q4
Magasinet 6	Stockholm	2020 Q4
Märsta 11:14	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 15:7	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 21:22	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 21:34	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 21:42	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 21:46-47	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 21:50	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 21:53	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 24:10	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 24:12	Sigtuna	2020 Q4
Märsta 24:8	Sigtuna	2020 Q4
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	2020 Q4
Norslunda 1:10	Sigtuna	2020 Q4
Rotorn 1	Sollentuna	2020 Q4
Skyttbrink 30	Botkyrka	2020 Q4
Skyttbrink 36	Botkyrka	2020 Q4
Slipskivan 9	Huddinge	2020 Q4
Arendal 5:1	Göteborg	2021 Q1
Backa 21:8	Göteborg	2021 Q1
Backa 96:2	Göteborg	2021 Q1
Fabrikören 6	Stockholm	2021 Q1
Hällsättra 3	Stockholm	2021 Q1
Lillsätra 1	Stockholm	2021 Q1
Magasinet 7	Stockholm	2021 Q1
Märsta 24:11	Sigtuna	2021 Q1
Revisorn 2	Sollentuna	2021 Q1
Ringpärmen 1	Sollentuna	2021 Q1
Ringpärmen 2	Sollentuna	2021 Q1
Slätten 1	Tyresö	2021 Q1
Stensättra 17	Stockholm	2021 Q1
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	2021 Q1
Törnrosen 5	Mölnadal	2021 Q1
Ångmaskinen 5	Huddinge	2021 Q1

DEFINITIONSLISTA

”**Bolaget**” eller ”**Corem**” avser Corem Property Group AB (publ), org. nr. 556463-9440.

”**Utbyteserbjudandet**” avser erbjudandet till preferensaktieägare i Corem att byta ut preferensaktierna mot nyemitterade stamaktier av serie D i Corem som framgår av Prospektet.

”**Euroclear Sweden**” avser Euroclear Sweden AB.

”**IAS**” avser International Accounting Standards.

”**IFRS**” avser International Financial Reporting Standards.

”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Corem är moderbolag.

”**Nasdaq Stockholm**” avser Nasdaq Stockholm AB, organisationsnummer 556420-8394, eller den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, beroende på sammanhang.

”**Prospektförordningen**” avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG av betydelse för EES

”**SEK**” eller ”**kr**” avser svenska kronor.

”**MKR**” avser miljoner kronor.

”**MDKR**” avser miljarder kronor.

”**VP-konto**” avser det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

ADRESSER

BOLAGET

Corem Property Group AB (publ)

Box 56085, 102 17 Stockholm
Besöksadress: Riddargatan 13 C, 114 51 Stockholm
Tel 08-503 85 333
www.corem.se

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Walthon Advokater AB

Stureplan 4a
114 35 Stockholm

Linklaters Advokatbyrå AB

Regeringsgatan 67
103 98 Stockholm

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
111 46 Stockholm

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24
103 99 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191, 101 23 Stockholm



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