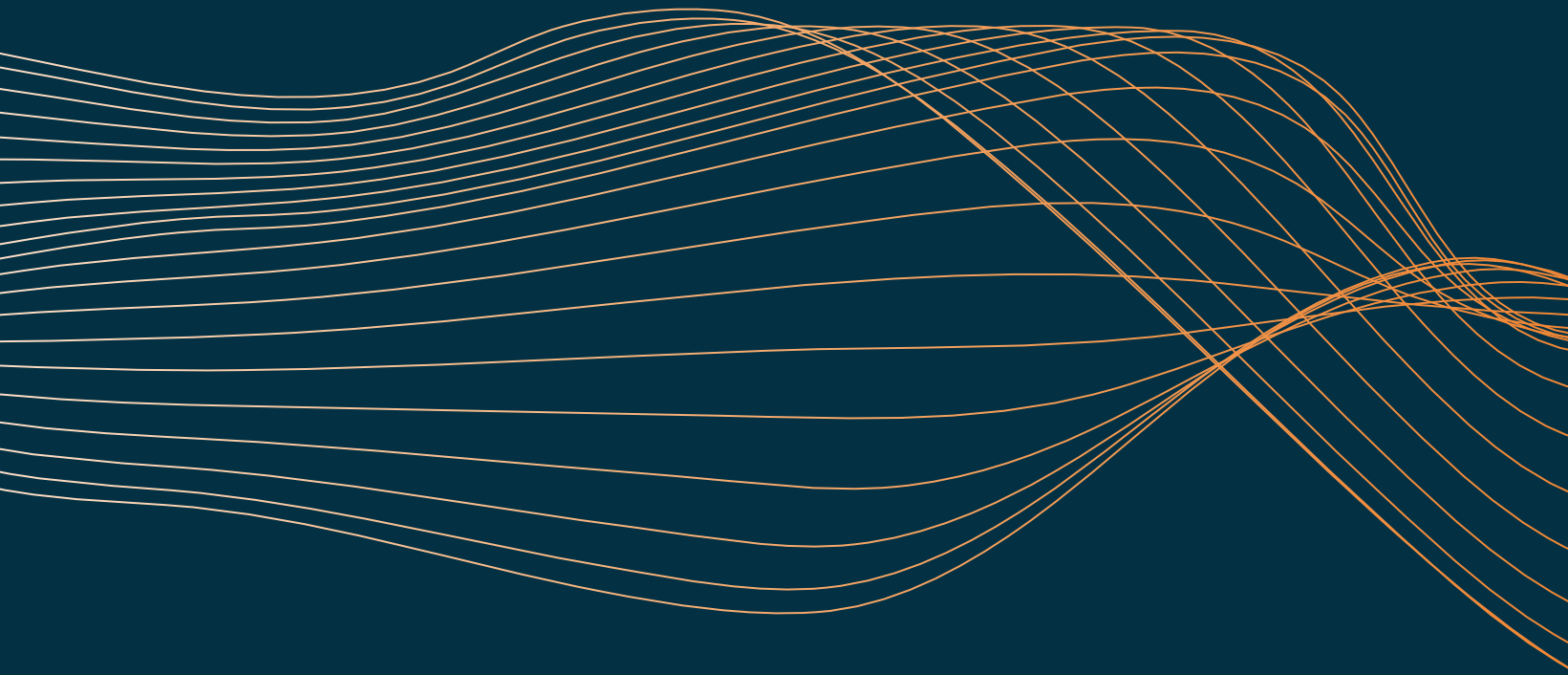


Bolagsstyrning



Ett affärsintensivt år

Styrelsens uppgift är att skapa mervärde för våra drygt 46 000 aktieägare och att upprätthålla förtroendet från våra intressenter i en vidare bemärkelse. En väl fungerande bolagsstyrning är en förutsättning för att uppnå detta. Corem är ett bolag med en tydlig huvudägare och många, i huvudsak svenska, ägare och andra intressenter.

”Styrelsearbetet har under året främst präglats av förvärvet av fastighetsbolaget Klöver, en av de största nordiska M&A-affärerna 2021.”

Coronapandemin är den omvärldshändelse som präglat näringslivet och livet i stort under 2021. Corem och den stora majoriteten av Corems kunder har klarat sig mycket väl genom detta och har trots det svåra omvärldsläget kunnat bedriva lönsamma affärer.

Styrelsearbetet har under året främst präglats av budet på fastighetsbolaget Klöver, en av de största nordiska M&A-affärerna 2021. Under våren 2021 lades budet. Under hösten har styrelsen satt sig in i Klövers verksamhet och lärt känna de nya befattningshavarna. Styrelsemöten har genomförts på olika platser inom Klövers bestånd och styrelsen har träffat anställda, besökt fastigheter och satt sig in i de olika beståndens möjligheter och risker. Det har hållits hela 41 styrelsemöten under året.

Styrelsen har under sommaren och hösten tagit beslut om en ny koncernledning för Corem, ny hållbarhetsstrategi, nya mål för den gemensamma verksamheten samt ny vision och affärsidé.

Vi arbetar i en verksamhet som kännetecknas av långsiktighet samtidigt som det finns behov av att ta snabba beslut. Styrelse och ledning måste kunna hantera stora och långsiktiga investeringsprojekt, som kan innebära risker, men som är avgörande för ett positivt långsiktigt värdeskapande i bolaget.

En förutsättning för ett värdeskapande styrelsearbete är även att styrelsen har en bra insyn och förståelse för verksamheten och vad som händer i omvärlden. Detta får vi bland annat genom föredrag från ledning och specialister i organisationen samt externa marknadsrapporter. Corem har en väl sammansatt styrelse som med lång erfarenhet från olika verksamhetsområden bidrar till att kunna fatta bra beslut. Styrelsen består av personer med både lång linjeerfarenhet och erfarenhet från kvalificerat styrelsearbete.

Den utvärdering av styrelsens arbete som vi gjorde under 2021 visar på ett fortsatt mycket väl fungerande styrelsearbete. Utvärderingen är ett underlag för valberedningens arbete och är för styrelsen ett viktigt instrument i vår strävan att ständigt förbättra vårt arbete.

Tack alla för ett framgångsrikt 2021 och nu ser vi fram emot ett bra 2022, trots en svår omvärldssituation.

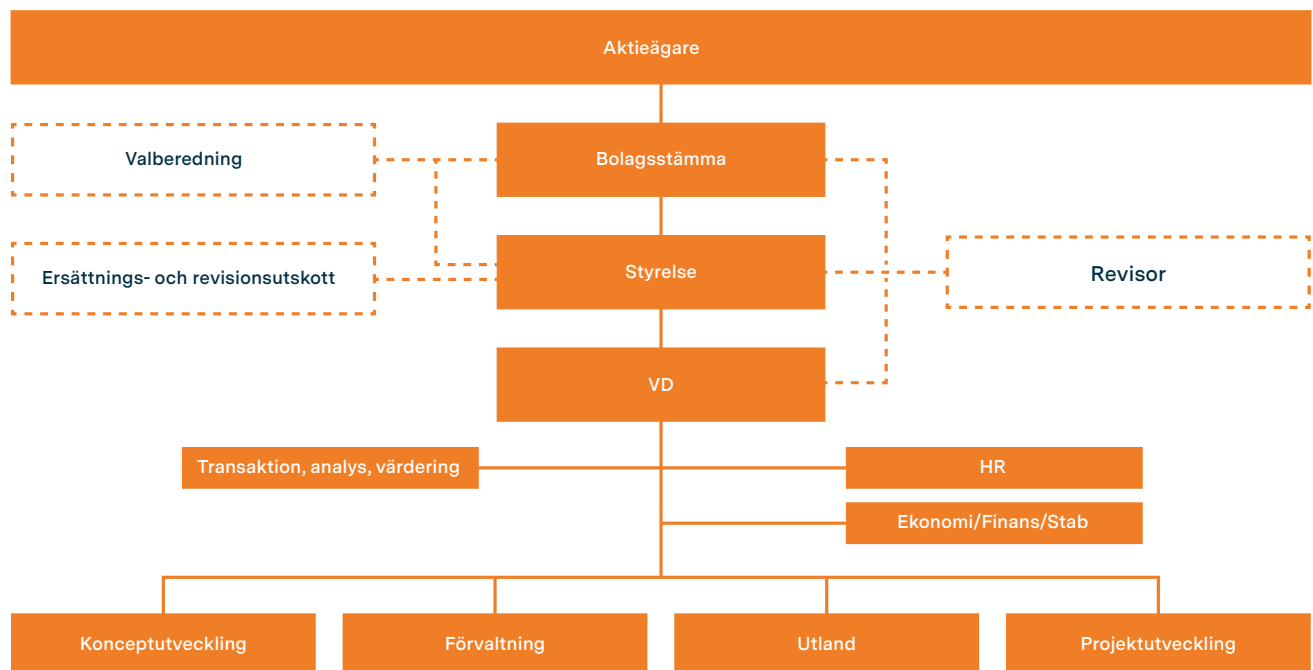
Stockholm 1 april 2022

Patrik Essehorn
Ordförande



Bolagsstyrningsrapport

Corem Property Group AB (publ) ("Corem") är ett svenskt offentligt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att VD och operativ ledning arbetar för att skapa värde och att risker i verksamheten hanteras.



Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i tillägg till årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning. Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). 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 samt uppförandekod.

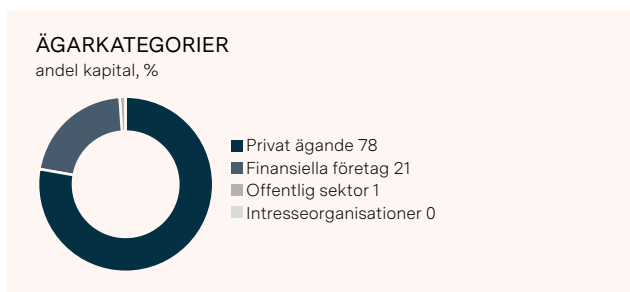
Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2021 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A har en röst per aktie medan stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier har en tiondels röst vardera.



Fastigheten Glasblåsaren 7, Linköping.



Bolagsordning

Bolagsordningen föreskriver i huvudsak följande. Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A under två perioder per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. 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 i sin helhet på bolagets webbplats www.corem.se.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 46 706 aktieägare (7 662). De tre största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 33,38 procent (46,4) av kapitalet och 36,03 procent (52,2) av de utestående rösterna, Gårdarike AB med 13,87 procent (14,6) av kapitalet och 26,68 procent (17,5) av de utestående rösterna

och Handelsbanken fonder med 6,79 procent (2,5) av kapitalet och 4,02 procent (1,6) av de utestående rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti 2021 har begäran om omvandling gjorts för totalt 890 724 stamaktier av serie A, vilka under mars repektive september har omvandlats till stamaktier av serie B.

Per den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier i Corem till 93 842 609 stamaktier av serie A, 1 023 479 568 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D samt 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 32,60 kr (18,80) per stamaktie av serie A, 32,65 kr (18,80) per stamaktie av serie B, 316,00 kr per stamaktie av serie D och 324,00 kr (320,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 42,9 mdkr (8,2).

Corem har under året inte återköpt några egna aktier. Per 31 december 2021 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A samt 29 630 550 stamaktier av serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 84–86 samt Corems webbplats, www.corem.se.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma

Corems ordinarie årsstämma 2021 ägde rum den 29 april 2021 i Stockholm. I enlighet med tillfälliga lagregler på grund av rådande pandemi genomfördes stämman enbart genom poströstning. Deltagarna representerade 85,6 procent (80,3) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Christina Tillman, Fredrik Rapp,



Stapelbädden 4, Malmö.

Katarina Klingspor och Magnus Ugglå. Rutger Arnhult hade den 25 mars 2021 anmält sin avgång som styrelseledamot. Bolagets revisor under 2021, Ernst & Young AB omvaldes där Katrine Söderberg utsågs till huvudansvarig revisor.

Beslut på årsstämma

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden enligt bolagsordningen beslutade stämman i huvudsak även följande:

- Antalet styrelseledamöter ska uppgå till 5 ledamöter.
- Utdelning av 0,65 kr per stamaktier av serie A respektive serie B samt utdelning om 20,00 kr per preferensaktie och nyemitterade stamaktier av serie D.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport.
- Beslut om ändring av bolagsordningen.
- Beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier av serie D.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier.

VALBEREDNING

Årsstämman 2021 beslutade att valberedning ska utses årligen och bestå av styrelsens ordförande samt en representant vardera för de tre största ägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I

det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämмоordförande
- Styrelseordförande
- Styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, antal ledamöter, samt arvode
- Ersättning för utskottsarbete
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts

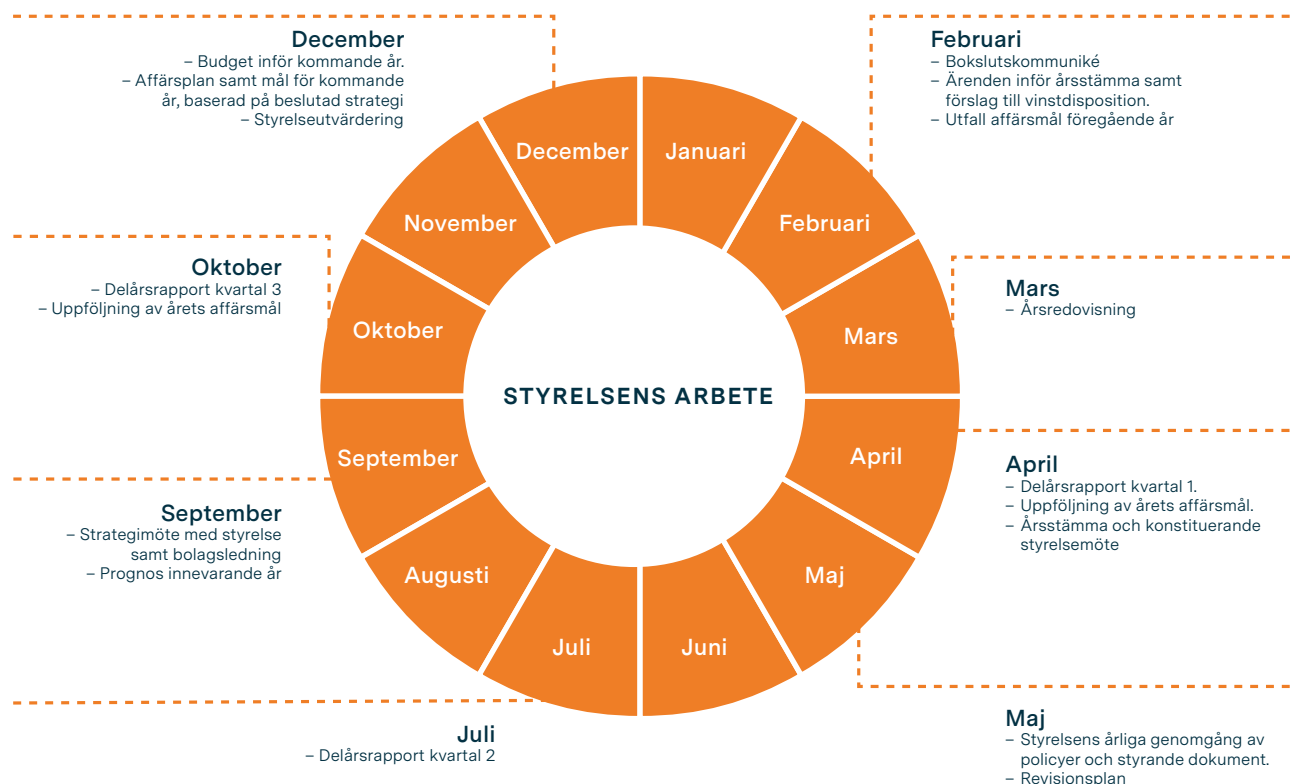
Samt:

- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- Föreslå regler för valberedningens sammansättning till stämman

Det är även valberedningens uppgift att i sitt arbete beakta de frågor som framgår av Koden. I sitt arbete ska valberedningen beakta att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen i enlighet med rekommendationer från Koden samt i enlighet med Corems hållbarhetspolicy och dess avsnitt om mångfald i styrelsen.

Valberedning inför årsstämma 2022

Valberedningen inför årsstämma 2022 består av Mia Arnhult



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, finansiell ställning, företagskultur och organisation och uppdatering av strategiska initiativ.

(utsedd av Rutger Arnhult via bolag), Lars Höckenström (Gårdarike AB), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 27 september 2021.

Valberedningen representerar 66,3 procent av utestående röster per den 31 december 2021. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult har varit valberedningens ordförande under året.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2022 har valberedningen haft 3 protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem och bolagets framtida utveckling. Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2021 var två styrelseledamöter kvinnor och tre män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valbered-

ningen har också tagit del av genomförd revisionsupphandling gjord enligt gällande regelverk och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år.

I samband med årsstämman 2021 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB omvaldes som Bolagets revisorer, och meddelade Katrine Söderberg som huvudsvarig revisor. Revisor har under perioden mellan årsstämmorna 2021 och 2022 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid 3 tillfällen.

För information om ersättning till revisorer, se Not 5.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning

Corems styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2021.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Katarina Klingspor,

Fredrik Rapp, Christina Tillman och Magnus Ugglå. Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 107.

Mångfaldspolicy för styrelsens sammansättning

Styrelsen i Corem ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings- och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen. Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

Styrelsens oberoende

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.

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2021 till 14 832 867 aktier, varav 1 331 140 stamaktier av serie A, 13 424 400 stamaktier av serie B, 76 727 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 1,35 procent (50,33) av kapitalet och 1,30 procent (51,59) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

Styrelsens arbete

Styrelsen utses av bolagsstämman och 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 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.

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. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitets-säkra 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 revisionsin-

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	41	41
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	41	41
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	41	40
Christina Tillman ²⁾	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	41	36
Magnus Ugglå	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	41	41
Rutger Arnhult ¹⁾	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	7	7
Revisorer								3

1) Ledamot t o m den 25 mars 2021.

2) Ej deltagit i samtliga möten pga att jävsfrågor har behandlats.



Pro Stop, Backa, Göteborg.

satsen och informerar Bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda frågor kring ersättningar och andra anställningsvillkor till VD och ledande befattningshavare för beslut av styrelsen, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om.

Styrelsens ordförande

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

Ordförande ska särskilt:

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för verkställande direktören samt samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling.
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med verkställande direktören om dagordning samt tillse att kallelse sker.
- Organiserar och leder styrelsens arbete, uppmuntrar en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.

- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under året haft sammanträden vid 41 (19) tillfällen, varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetsförvärv och andra större investeringar, försäljningar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning och det finansiella läget. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vidare ges rapport av större händelser i förvaltnings- och projektorganisationen, frågor rörande kunder och uthyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande.

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro. Bland de ärenden som behandlats under året kan nämnas de transaktioner som genomförts under året, det offentliga uppköpserbudandet till innehavare av aktier i Klövern, pågående och planerade fastighetsprojekt, strategiska finansieringar, finansiella placeringar i noterade fastighetsbolag, analys av framtida inriktning på bolagets hållbarhetsarbete samt uppdatering av de finansiella målen i syfte att nå Investment Grade.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2021 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat. Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

Styrelsens ansvar för den finansiella rapporteringen

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för verkställande direktören, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

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

BOLAGSLEDNING

VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar,

gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för VD.

VD 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 motivera förslag till beslut, samt rapportera till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2021 av sex personer inklusive VD:

- VD, Eva Landén
 - CFO, Anna-Karin Hag
 - Transaktionschef, Peeter Kinnunen
 - Projektutvecklingschef, Patrik Mellgren
 - Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén
 - Finanschef, Jens Andersson (t o m den 31 januari 2022)
- Corem håller bolagsledningsmöte varannan vecka. Möten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje bolagsledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi. Till stöd för ledningens beslutsfattande finns utskott som består av specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 108.



Tele2 och Ericsson har sina huvudkontor i Corems fastigheter i Kista, Stockholm.

KONCERNEN

Organisation

Corem hade per den 31 december 2021 totalt 368 (57) anställda inom koncernen, med fördelningen 168 kvinnor (21) och 200 män (36).

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2021 av 431 aktie-, kommandit- och handelsbolag (143), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

ERSÄTTNINGAR

Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2020 att gälla som längst intill årsstämma 2024. Styrelsen och den verkställande direktören har under räkenskapsåret 2021 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts. Riktlinjerna är i grunden oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader. Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter. För fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Rörliga ersättningar ska baseras på mätbara och affärsfrämjande kriterier, vilka fastställs årligen av ersättningsutskottet. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår i Not 4.

Ersättning till styrelse

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2021 uppgick arvodet till 320 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Ersättning till verkställande direktör

Under 2021 har verkställande direktören, tillika koncernchefen, uppburit fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i Corems vinstandelsstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och deltagande i vinstandelsstiftelse. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande minst det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För tre av de ledande befattningshavarna gäller även en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, och för två av dessa gäller från bolagets sida tolv månader och från den anställdes sida sex månader. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2021.

Vinstandelsstiftelse

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2021 uppgick till 7 360 tkr (639).

INTERN KONTROLL

Styrelsens rapport om 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. Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare. Processen har utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

Styrelsen ska se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Kontrollmiljö

Processen för intern kontroll baseras på kontrollmiljö och kontrollåtgärder, som skapar disciplin och struktur för de övriga komponenterna i processen; riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion.

Väsentliga processer utöver den finansiella rapporteringen, som exempelvis redovisningsinstruktioner, projekt- och hyresadministration, utvärderas och utvecklas löpande ut efter ändringar i lagar, rekommendationer, risker och rutiner.

Policydokument

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande policyer: Finanspolicy, Utdelningspolicy, Närståendepolicy, Policy för godkännande av icke-revisionstjänster, Krishanteringspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Policy för personuppgiftsbehandling, Informationspolicy, Insiderpolicy och

Hållbarhetspolicy. Förutom de policyer som antagits har styrelsen även antagit en uppförandekod vilken summerar värderingar och hur verksamheten ska bedrivas.

Viktiga instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar, personalhandbok och liknande 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.

Riskbedömning

Riskhantering finns inbyggd i bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

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.

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

POLICY	SYFTE
Finanspolicy	Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser liksom god avkastning till aktieägare säkerställs. Policyn innehåller även fördelning av ansvar.
Utdelningspolicy	Definierar hur stor andel av årets förvaltningsresultat, efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, som ska delas ut till bolagets ägare av stamaktier av serie A och B.
Närståendepolicy	Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns. Policyn innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till och från närstående bolag, för att säkerställa att affärer med närstående bolag alltid görs till marknadsmässiga villkor.
Policy för godkännande av icke-revisionstjänster	Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.
Krishanteringspolicy	Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.
Arbetsmiljöpolicy	Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.
Policy för person- uppgiftsbehandling	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, www.corem.se . Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.
Informationspolicy	Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska prägla Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy och uppförandekod	Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorrupcion. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.

risker. Genom bolagets affärsplanearbete identifieras såväl affärs- som hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

Informationsgivning

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policyer 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, VD 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 samt andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder webbplatsen www.corem.se 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 vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

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.

Kontrollaktiviteter

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

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos och föregående år. Fastighetsförvaltarna har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för. Deras regel-

bundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Rapporteringen från revisorerna ska ske minst två gånger per år. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

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.

Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 88–93.

Styrelse



PATRIK ESSEHÖRN

Ordförande sedan 2008.

Född 1967.

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag:

Delägare och styrelseordförande i Walthon Advokatbyrå AB, styrelseordförande i Tobin Properties AB och Klöver AB (publ). Ledamot i Patrik Essehörn Advokat AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie A: 10 000, stamaktie B: 100 000.



KATARINA KLINGSPOR

Ledamot sedan 2020.

Född 1963.

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier.

Övriga styrelseuppdrag:

Styrelseordförande för Premium Svensk Lax AB (publ) och Svenska Viltmatakademin samt styrelseledamot i Ludvig Group AB och Biby Förvaltnings AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie B: 10 000, preferensaktie: 150.



FREDRIK RAPP

Ledamot sedan 2018.

Född 1972.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

VD för Pomona-gruppen AB. Styrelseordförande i Xano Industri AB, Argynnis industrier AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB, Ages Industri AB, Pomona-gruppen AB inklusive dotter/intressebolag och Segulah AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 7 499 990.



CHRISTINA TILLMAN

Ledamot sedan 2010.

Född 1968.

Utbildning: Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Styrelseordförande för NF11 Holding AB. Styrelseledamot i Volati AB (publ), Grimaldi Industri AB, Cycleurope AB, MBRS Group AB och YPO Guld Service AB. Suppleant i styrelsen för Stocksund Financial Management AB, Stocksund Financial Services AB. Tf VD för Hunter Sales i Stockholm AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 714 410, stamaktie D: 76 727, preferensaktie: 150.



MAGNUS UGGLÅ

Ledamot sedan 2020.

Född 1952.

Utbildning: Civilingenjör, Civilekonom.

Övriga styrelseuppdrag:

Styrelseordförande för Junibacken. Styrelseledamot i Resolutionsdelegationen vid Riksgäldskontoret samt ledamot i Advisory Board för Ashoka Sverige.

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

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie B: 100 000.

*Aktieinnehav per 2021-12-31.

Bolagsledning



EVA LANDÉN

VD

Född 1965.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare anställning:

CFO och Vice VD på Corem 2008–2011, CFO på Bonnier Cityfastigheter 2000–2008, Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ).

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie A: 6 120, stamaktie B: 56 570, stamaktie D: 279.



ANNA-KARIN HAG

CFO

Född 1973.

Anställd sedan 2018.

Utbildning: Ekonomie magister.

Tidigare anställning:

CFO på Humlegården Fastigheter AB 2015–2017, CFO på John Mattson Fastighets AB 2011–2015, Koncernkontroller på AP Fastigheter/Vasakronan 2004–2011, PwC Corporate Finance Real Estate 2000–2004.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie A: 1 300, stamaktie B: 3 100, stamaktie D: 56.



PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:

Transaktionschef på Klövern AB 2012–2021, COO Vanir Asset Management AB 2010–2012, Chef Transaktion & Analys Kungsleden AB 2007–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie A: 6 279, stamaktie B: 221 594, stamaktie D: 2 727.



ANNA LIDHAGEN OHLSEN

Fastighetschef

Född 1973.

Anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:

Förvaltningschef för Region Stockholm på Corem 2013–2015, Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden 2015–2016.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie B: 15 514.



PATRIK MELLGREN

Affärsområdeschef Projektutveckling Sverige

Född 1970.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Ingenjör.

Tidigare anställning:

Affärsområdeschef Projektutveckling på Klövern AB och tf VD på Tobin Properties AB 2018–2021, VD Archus Partner AB 2016–2021, Regionchef Peab Bostad AB 2010–2015, VD Ångström & Mellgren 2007–2010, Hifabgruppen AB 1996–2000, Skanska 1993–1996.

Styrelseuppdrag: P Mellgren Förvaltning AB, P Mellgren Projekt AB, NJP Invest AB och Östermalms Snickeri AB.

Aktieinnehav i Corem:*

Stamaktie B: 156 700 Stamaktie D: 952.

Jens Andersson, Finanschef, tillhörde bolagsledningen t o m 31 jan 2022.

*Aktieinnehav per 2021-12-31.