

Bolagsstyrning



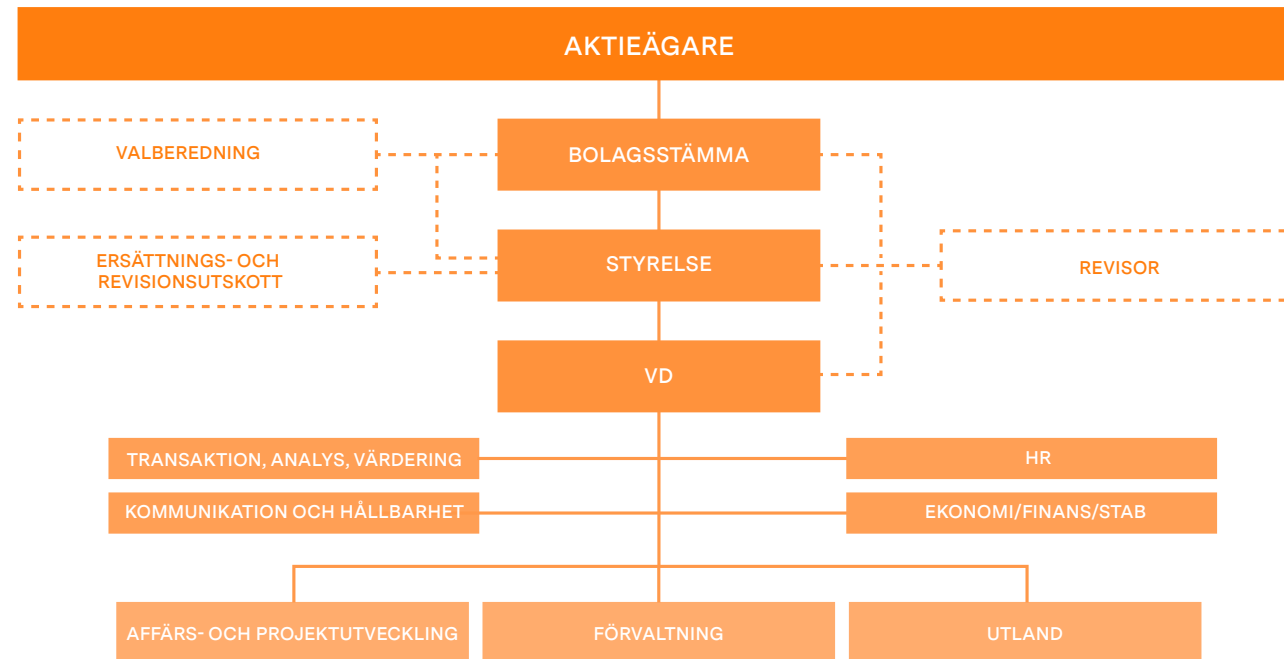
Bolagsstyrningsrapport

Corem Property Group AB (publ) ("Corem") är ett svenskt publikt 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 samt att risker i verksamheten hanteras.

Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i 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 2024 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.

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 corem.se.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 44 611 aktieägare (45 632). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 43,75 procent (44,61) av kapitalet och 46,53 procent (47,10) av de utestående rösterna, Gårdarike AB med



Corems årsstämma genomfördes i Kista Gate, Stockholm.

5,26 procent (5,37) av kapitalet och 17,27 procent (17,90) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 8,38 procent (6,89) av kapitalet och 5,15 procent (4,09) av de utestående rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 3,81 procent (3,77) av kapitalet och 2,34 procent (2,24) av de utestående rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom varken under första eller andra omvandlingsperioden 2024.

Under året genomfördes en riktad nyemission av Corems stamaktier serie B enligt två separata emissionsbeslut. Dels som riktade nyemissioner av 77 560 333 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av

28 645 832 stamaktier av serie B. Den senare, efter godkännande vid en extra bolagsstämma, till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB.

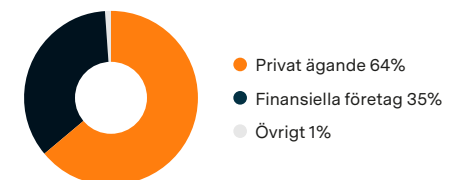
Den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 243 489 446 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 129 797 545 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 6,58 kr (10,65) per stamaktie av serie A, 6,69 kr (10,62) per stamaktie av serie B, 244,50 kr (182,00) per stamaktie av serie D och 258,00 kr (200,50) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13,2 mdkr (15,7).

Corem återköpte inga egna aktier under året. Per 31 december 2024 ägde Corem 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Aktierna var återköpta till en genomsnittlig

kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

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 46–48 samt Corems webbplats, corem.se.

ÄGARKATEGORIER, %





Time Building, fastigheten Borgarfjord 4 i Kista, Stockholm, certifierad enligt BREEAM In-Use Very good.

Bolagsstämma

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2024 ägde rum den 23 april 2024 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 80,0 procent (65,5) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Christian Roos, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Ugglä. Till bolagets nya revisor valdes KPMG AB, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMA

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats [corem.se](https://www.corem.se). Utöver obligatoriska ärenden enligt bolagsordningen beslutade stämman i huvudsak även följande:

- Utdelning av 0,10 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, samt utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor
- Fastställande av ersättningsrapport
- 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

- Ändring av bolagsordningen som innebar att utbetalning av utdelning avseende stamaktier ska göras i fyra i görligaste mån lika stora delbetalningar. Bakgrunden till justeringen är att det har visat sig inte vara tekniskt möjligt att utbetala utdelningsbelopp om annat än hela ören

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

En extra bolagsstämma ägde rum den 14 augusti 2024 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 80,0 procent av de utestående rösterna. Den extra stämman fattade beslut om att godkänna den riktade nyemissionen till M2 Asset Management AB (publ) och Gårdarike AB.

Valberedning

Valberedningen består av fem ledamöter, varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de fyra till röstetalet största aktieägarna 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
- 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

VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2025

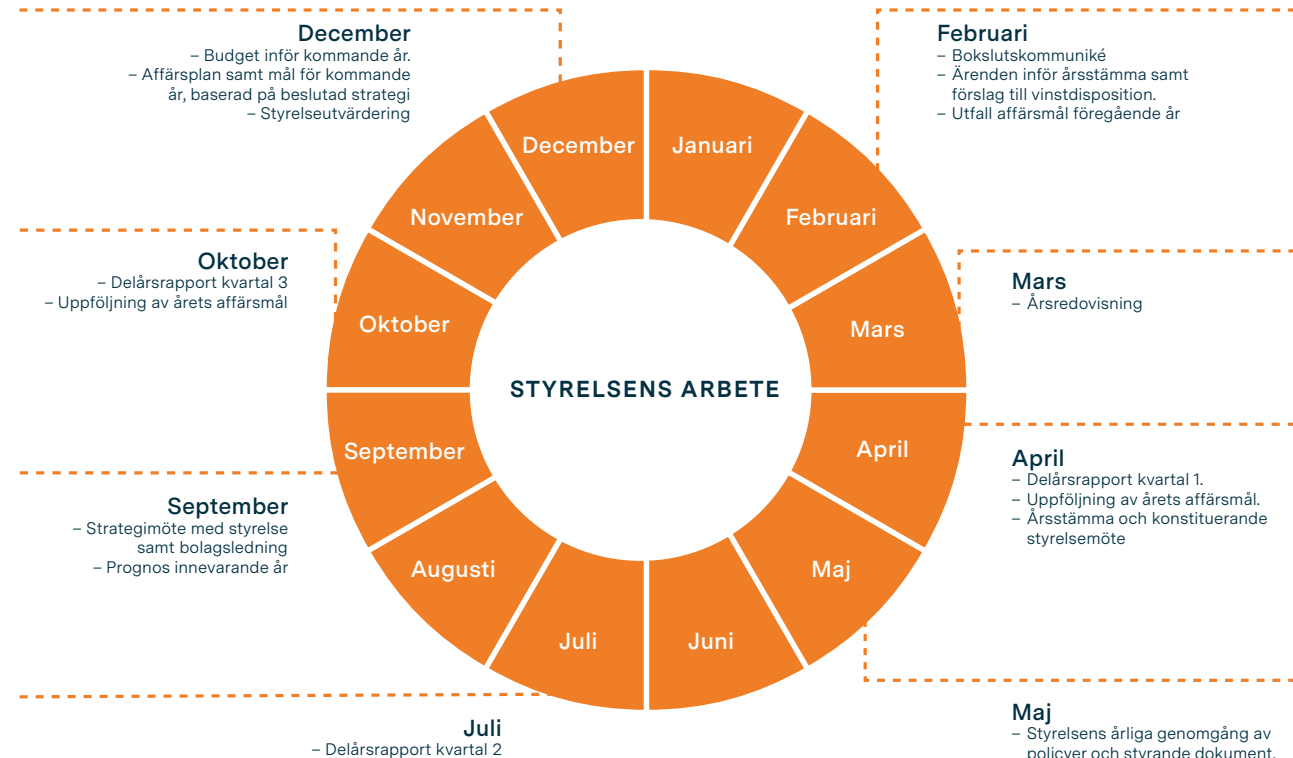
Valberedningen inför årsstämma 2025 består av Mia Arnhult (M2 Asset Management-koncernen), Jakob Mörndal (Gårdarike), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt styrelsens ordförande Patrik Essehörn.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Corems webbplats den 15 oktober 2024.

Valberedningen representerar 71,3 procent av utestående röster per den 31 december 2024. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult är valberedningens ordförande.

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 2025 har valberedningen haft tre protokollförda möten och därutöver haft kontakt 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 2024 var två styrelseledamöter kvinnor och fem män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, hållbarhet, ekonomisk uppföljning och finansiell ställning.

Revisorer

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år. Under 2024 har revisor varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

I samband med årsstämman 2024 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget KPMG valdes som bolagets nya revisor, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

Styrelse

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Corems styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2024. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Katarina Klingspor, Fredrik Rapp, Christian Roos, Christina Tillman och Magnus Uggla. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 68.

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.

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	30	30
Rutger Arnhult	2023	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	30	29
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	30	30
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	30	30
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja	30	30
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	30	30
Christian Roos	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	30	30
Revisorer EY								1
Revisorer KPMG								2

Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

STYRELSENS OBEROENDE

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Kodens ska majoriteten av de stämموvalda 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 2024 till 561 041 450 aktier, varav 45 438 756 stamaktier av serie A, 512 241 395 stamaktier av serie B, 3 360 999

stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 45,12 procent (46,10) av kapitalet och 47,97 procent (48,61) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa affärsplan, mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlopande ska bedöma bolagets ekonomiska situation samt att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse vd, granska att vd 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 vd där styrelsens respektive vd:s åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för vd uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som vd kan ingå.

ERSÄTTNINGSGRANSKNING OCH REVISIONSGRANSKNING

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

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen hade under året sammanträden vid 30 tillfällen (40), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetstransaktioner och större investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, hållbarhet och det finansiella läget. Vidare ges rapport av större händelser och frågor i förvaltnings- och projektverksamheten, uthyrning, samt utvecklingen på kredit- och finansmarknaden.

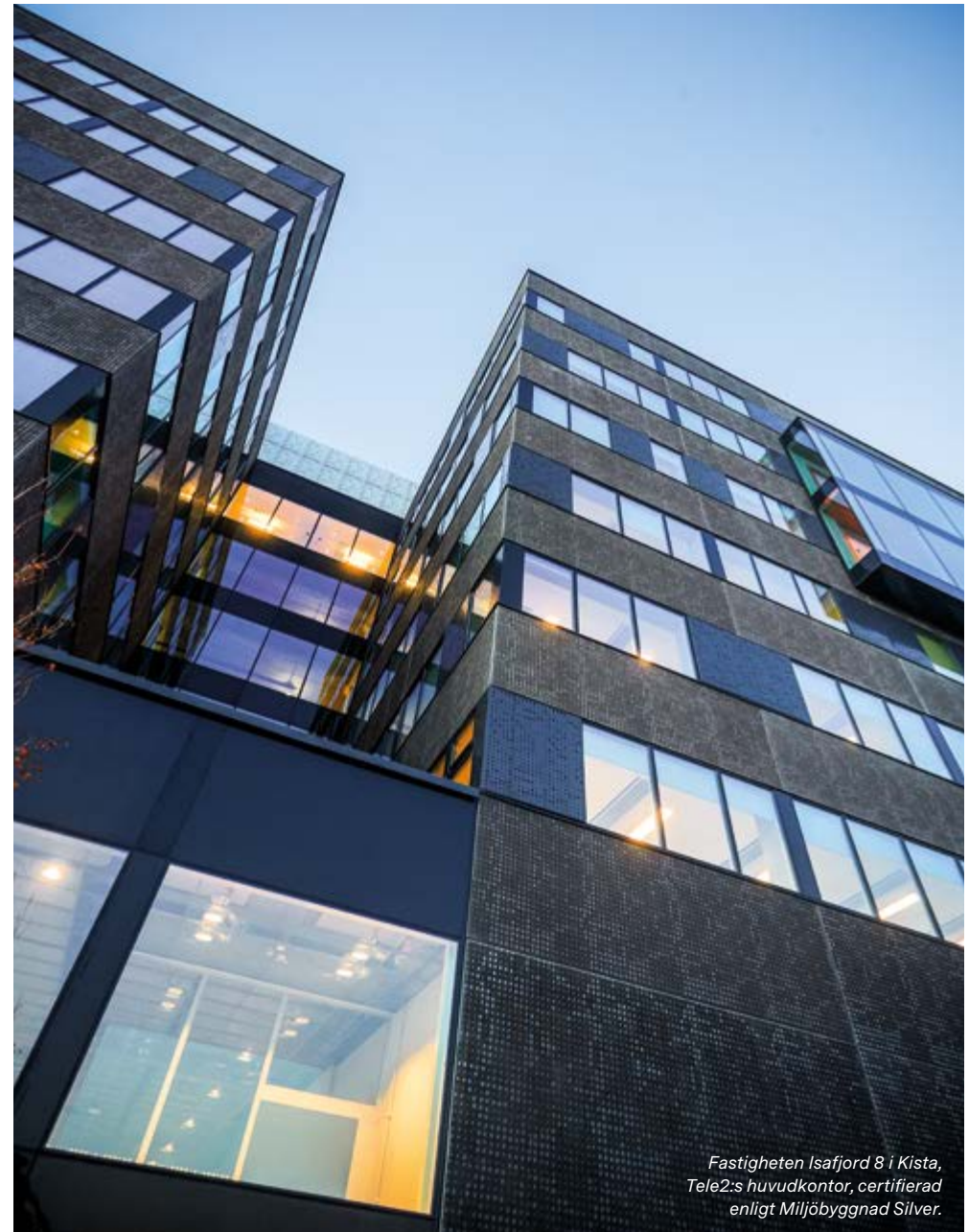
Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

Årsbokslut och frågor inför årsstämma, inklusive förslag till vinstdisposition, behandlas i februari, medan delårsbokslut behandlas i april, juli och oktober.

Bland de ärenden som behandlades under året kan nämnas fastighetstransaktioner som genomförts och avtalats under året, analys avseende aktuellt och förväntat finansieringsläge, nyemission, pågående och planerade fastighetsprojekt, organisation och resursbehov, samt uppföljning av beslutade affärsmål. Under 2024 genomgick styrelsen en utbildning inom hållbarhet inriktad mot CSRD.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2024 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimat.

Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.



*Fastigheten Isafjord 8 i Kista,
Tele2:s huvudkontor, certifierad
enligt Miljöbyggnad Silver.*

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för vd, 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, bokslutsrapport 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 aktie- marknadsbolag 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 2024 av sex anställda personer inklusive vd:

- Vd, Rutger Arnhult
- Vice vd, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- Tf finanschef, Anders Karlsson
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén

Corems bolagsledningsmöten 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 inkluderar specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté och hållbarhetsråd. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 69.

Koncernen

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2024 totalt 281 anställda inom koncernen (290). Av de anställda var 46 procent kvinnor (48).

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2024 av 312 aktie-, kommandit- och handelsbolag (321), 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 2023 att gälla som längst intill årsstämma 2027. Styrelsen och vd har under räkenskapsåret 2024 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts.

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.

Ersättning består av fast kontantlön, eventuell rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner.

Samtliga ledande befattningshavare har en fast kontantlön som ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till arbetsuppgifternas betydelse och befattningshavarens erfarenhet, kompetens, ansvarsområde och prestation. Fast kontantlön revideras som huvudregel årligen. Ledande befattningshavare erhåller inte arvode för styrelseuppdrag i bolaget eller dess dotterbolag. De rörliga kontanta ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier, som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, vilka fastställs årligen

av ersättningsutskottet. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frågå 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. Ersättningsrapport avläggs årligen, vilken presenteras på stämman och granskas av bolagets revisorer.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2024 uppgick arvudet till 575 000 kr (560 000) till styrelsens ordförande och 315 000 kr (305 000) 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 Essehörn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VD

Under året har vd uppburit fast och rörlig lön.

Vd har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Vd har rätt till pensionsförmåner och avsättning sker med 25 procent av kontant utbetald bruttolön. Pensionsåldern för vd är 65 år. Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om sex månader.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till övriga ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre månaders grundlöner. Rörlig kontantersättning utbetalas i form av kontant ej pensionsgrundande lön. Ersättningsutskottet ansvarar för att bereda frågan om utfall av rörlig kontantersättning för styrelsens därpå följande beslut.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande tre ordinarie månadslöner samt ej utges mer än en gång per år per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet.

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inklusive semesterersättning. Pensionsåldern är 65 år respektive 67 år.

Övriga förmåner för ledande befattningshavare, får bland annat innefatta sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt inte överstiga tio procent av den totala fasta årliga kontantlönen.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga femton månader. Vid uppsägning från bolagets sida får fast

kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontanta lönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida ska uppsägningstiden vara högst nio månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Ersättningar i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej.

VINSTANDELSSTIFTELSE

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämman beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda.

Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2024 uppgick till 0 mkr (0).

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 försäkras 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, hållbarhetsfaktorer, projekt- och hyresadministration, utvärderas och utvecklas löpande utefter 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 inklusive 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 identifiera, värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Corem är utsatta för hanteras proaktivt och i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. Risker relaterade till Corems verksamhet identifieras i en strukturerad process, årligen eller vid behov, av koncernledningen. Riskerna utvärderas avseende bedömd sannolikhet och konsekvens samt hantering, och informeras och diskuteras sedan i Corems styrelse.

Identifierade risker finns inom områdena marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker. Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 50–55. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidan 116.

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 risker. Genom bolagets affärsplanarbete 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. 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 bokslutsrapport och årsredovisning för hela verksamhetsår. 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.

POLICY

Finanspolicy

Utdelningspolicy

Närståendepolicy

Krishanteringspolicy

Arbetsmiljöpolicy

Policy för personuppgiftsbehandling

Informationspolicy

Insiderpolicy

Hållbarhetspolicy och uppförandekod

Policy för godkännande av icke-revisionstjänster

SYFTE

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.

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.

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.

Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.

Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, corem.se. Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.

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 präglade Corems informationsgivning.

Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.

Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorruption. 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.

Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.



Citygalleriorna Punk och
Gallerian i Västerås.

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 redovisningsstandards 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 korrigera

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 regelbundna 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 och rapporterar till vice vd. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse. Vice vd har under året deltagit i styrelsemöten, liksom övriga tjänstemän i koncernen som regelbundet deltar i 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.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Corem har en visseblåsarfunktion för att säkerställa den korrekta tillämpningen av uppförandekoden. Visselblåsarfunktionen är till för alla anställda, inhyrd personal och konsulter. För att säkerställa anonymitet och korrekt hantering av informationen administreras funktionen av en extern part.

Styrelse



Patrik Essehorn

Ledamot sedan 2008,
ordförande sedan 2010
Född 1967

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i
Klövern AB och M2 Asset
Management AB (publ).
Delägare och vd i Walthon
Advokater AB. Vd och

styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB. Styrelse-
ledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 11 500,
stamaktie B: 118 500



Rutger Arnhult

Ledamot sedan 2023
Född 1967

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i M2
Asset Management AB
(publ) samt styrelseleda-
mot i Kamelia Samhälls-
fastigheter AB.

Beroende i förhållande till

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 44 105 684,
stamaktie B: 496 642 377, stamaktie D: 3 283 256



Katarina Klingspor

Ledamot sedan 2020
Född 1963

Utbildning: Master of BA,
studier i ekonomi och
juridik

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i
ReOcean AB samt
styrelseledamot i Läns-
försäkringar Stockholm,

Freedom Topco AB och Biby Förvaltnings AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie B: 30 000,
preferensaktie: 150.



Fredrik Rapp

Ledamot sedan 2018
Född 1972

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Vd för Pomona-gruppen
AB. Styrelseordförande i
Xano Industri AB samt
Svenska Handboll-
förbundet. Styrelseledamot
i Itab Shop Concept AB

(publ), Ages Industri AB (publ), Pomonagruppen AB
inklusive dotter/intressebolag, Segulah AB samt i Sveriges
Olympiska kommitté.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 749 999,
stamaktie B: 9 499 990



Christian Roos

Ledamot sedan 2022
Född 1972

Utbildning: Magister-
examen ekonomi

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Brompton
Point Partner AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav* i Corem: Inget innehav



Christina Tillman

Ledamot sedan 2010
Född 1968

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för
NF11 Holding AB. Styrelse-
ledamot i Volati AB (publ),
Grimaldi Industri AB och
eCom Teams Sweden AB
(tidigare Footway Group

AB) (publ). Suppleant i styrelsen för Stocksund Financial
Services AB. Tf vd för Hunter Sales i Stockholm AB.

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 571 441,
stamaktie B: 5 749 208, stamaktie D: 77 743,
preferensaktie: 150



Magnus Uggla

Ledamot sedan 2020
Född 1952

Utbildning: Civilingenjör,
Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande för
Junibacken. Styrelse-
ledamot i Advisory Board
för Ashoka Sverige.

Oberoende i förhållande till

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 132,
stamaktie B: 201 320

*Aktieinnehav per 2024-12-31. Avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

Christian Roos och Magnus Uggla har avböjt omval inför Corems årsstämma 2025.

Bolagsledning



Rutger Arnhult

Vd sedan 2023
Född 1967
Anställd sedan 2023
Utbildning: Civilekonom
Tidigare anställning:
Vd och styrelseordförande
i Castellum Aktiebolag
(publ) 2021–2022, vd och
styrelseledamot i Klövern
AB (publ) (idag Corem

Kelly AB) 2012–2021.

Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ)
samt styrelseledamot i Kamelia Samhällsfastigheter AB.

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 44 105 684,
stamaktie B: 496 642 377, stamaktie D: 3 283 256



Eva Landén

Vice vd sedan 2023
Född 1965
Anställd sedan 2008
Utbildning: Civilekonom
Tidigare anställning:
Vd på Corem 2012–2023,
CFO och vice vd på Corem
2008–2011,
CFO på Bonnier City-
fastigheter 2000–2008.

Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Specialfastigheter
Sverige AB.

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 6 120,
stamaktie B: 73 070, stamaktie D: 279



Håkan Engstam

Affärsutvecklingschef
Född 1963
Anställd sedan 2022
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare anställning:
Vd på Tilia Fastigheter AB
2019–2022, transaktions-
chef och vice vd på Corem
2007–2019, projektledare
på Lundberg & Partners

(idag Colliers) 2001–2007, analytiker och fondförvaltare på
Swedbank Robur Kapitalförvaltning 1998–2001,
WASA Kapitalförvaltning 1991–1998.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 9 272,
stamaktie B: 69 115, preferensaktie: 756



Anders Karlsson

Tf finanschef
Född 1978
Anställd sedan 2021
Utbildning: Universitets-
studier industriell ekonomi
Tidigare anställning:
Finansansvarig på Corem
2022, bitr. finanschef på
Klövern AB (publ) (idag
Corem Kelly AB) 2020–

2021, finanscontroller på Klövern AB (publ) (idag Corem
Kelly AB) 2006–2020.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Inget innehav



Peeter Kinnunen

Transaktionschef
Född 1973
Anställd sedan 2021
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare anställning:
Transaktionschef på
Klövern AB (publ) (idag
Corem Kelly AB) 2012–
2021, COO Vanir Asset
Management AB 2010–

2012, chef Transaktion & Analys Kungsleden AB (publ)
2007–2010.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Kista Limitless AB

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 6 279,
stamaktie B: 221 594, stamaktie D: 2 727



Anna Lidhagen Ohlsén

Fastighetschef
Född 1973
Anställd sedan 2016
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare anställning:
Marknadsområdeschef
Östra City på Hufvud-
staden 2015–2016,
förvaltningschef för

Region Stockholm på Corem 2013–2015.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie B: 15 514

*Aktieinnehav per 2024-12-31. Avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.