

M2 | asset management

M2 Asset Management AB (publ)

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

Denna erbjudandehandling har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**LUÅ**") och 2a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("**LHF**"). Godkännandet och registreringen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.



VIKTIG INFORMATION

Allmänt

M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349 ("**M2**" eller "**Budgivaren**"), har lämnat ett offentligt erbjudande avseende samtliga aktier i Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440 ("**Corem**"), som inte redan innehas av M2 på villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**" och "**Erbjudandehandlingen**").

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Budgivaren kommer att upprätta tillägg till Erbjudandehandlingen när så krävs enligt lag. Informationen om Corem på sidorna 20 – 65 i Erbjudandehandlingen är baserad på information som har offentliggjorts av Corem och har granskats av Corems styrelse. M2 garanterar därför inte, och tar inget ansvar för, att informationen om Corem är korrekt och fullständig utöver vad som kan följa av lag. Förutom där så uttryckligen anges har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av revisorer. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Vissa siffror i Erbjudandehandlingen kan ha avrundats. Detta kan medföra att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

Tillämplig lag och tvister

Takeover-regler för Nasdaq Stockholm utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 april 2018 ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. I enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden har M2 den 11 december 2020 skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa nämnda regler, avgöranden och besked, samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan ålägga M2 vid överträdelse av Takeover-reglerna. M2 har den 15 december 2020 informerat Finansinspektionen, Aktiemarknadsnämnden och Nasdaq Stockholm om Erbjudandet samt om ovanstående åtaganden gentemot Nasdaq Stockholm.

Erbjudandehandlingen har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Varken godkännande eller registreringen innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Erbjudandet, liksom de avtal som ingås mellan M2 och aktieägare i Corem med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer med anledning av, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans om inte annat finns reglerat mellan parterna.

Framtidsinriktad information

Information i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis innefatta orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom M2:s och Corems kontroll.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande av denna Erbjudandehandling. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning eller regleringar, friskriver sig M2 uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som M2 eller Corem har gjort eller kan komma att göra.

Viktig information till aktieägare i Corem utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar aktier för personer med hemvist utanför Sverige

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet förutsätter att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Aktieägare som inte är bosatta eller har sitt säte i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning.

Erbjudandehandlingen, anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas in i eller till Australien, Brasilien, Filippinerna Hongkong, Isle of Man, Kanada, Kina, Mexiko, Schweiz, Singapore, Thailand eller USA (inkluderat District of Columbia) eller till något annat land där detta skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet ("**Begränsad Jurisdiktion**"). M2 kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i någon Begränsad Jurisdiktion genom post, något kommunikationsmedel som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats eller genom något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex, telefon och Internet) i någon Begränsad Jurisdiktion och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från någon Begränsad Jurisdiktion. Varken Erbjudandehandlingen eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer att eller får postas eller spridas på annat sätt i eller till någon Begränsad Jurisdiktion.

Budgivaren kommer inte att redovisa någon likvid enligt Erbjudandet i eller till aktieägare i någon Begränsad Jurisdiktion.

Erbjudandehandlingen skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i någon Begränsad Jurisdiktion. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i någon Begränsad Jurisdiktion, får inte vidarebefordra Erbjudandehandlingen, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Inget innehåll i Erbjudandehandlingen utgör ett erbjudande att förvärva eller en uppmaning att sälja aktier i någon Begränsad Jurisdiktion eller någon annan jurisdiktion i vilken ett sådant erbjudande eller uppmaning skulle vara oförenlig med lag eller annan föreskrift.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG	3
VISSA DEFINITIONER.....	4
AKTIER I COREM.....	5
ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I COREM	6
BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET	11
FAIRNESS OPINION	12
VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	14
INFORMATION OM M2 SAMT BESKRIVNING AV ERBJUDANDETS FINANSIERING	19
BESKRIVNING AV COREM	20
COREMS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG	21
COREMS AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	29
COREMS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR	33
COREMS BOLAGSORDNING	37
COREMS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2020.....	42
REDOGÖRELSE FRÅN COREMS STYRELSE	66
VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	67
ADRESSER.....	69

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Aktieägarna i Corem erbjuds ett kontant vederlag om 18,60 kronor för varje stamaktie av serie A, 18,60 kronor för varje stamaktie av serie B samt 322 kronor för varje preferensaktie i Corem som inte redan innehas av M2.^{1, 2}

Vederlag:	18,60 kronor per stamaktie av serie A ¹ 18,60 kronor per stamaktie av serie B ¹ 322 kronor per preferensaktie i Corem ^{1, 2}
Acceptperiod:	27 januari 2021 – 24 februari 2021
Offentliggörande av utfall:	25 februari 2021
Beräknad likviddag:	Omkring den 3 mars 2021

¹ Likviden för aktierna kan komma att justeras om Corem genomför utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning eller värdeöverföring.

² Erbjudandet lämnades den 15 december 2020. Corem har den 7 januari 2021 delat ut 5 kronor per preferensaktie. Likviden som redovisas minskas i motsvarande mån och uppgår således till 317 kronor per preferensaktie.

VISSA DEFINITIONER

”Bolaget” eller ”Corem”	avser Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440.
”Budgivaren” eller ”M2”	avser M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349.
”Deltagare”	avser den som accepterar Erbjudandet.
”Erbjudandehandlingen”	avser denna erbjudandehandling, som upprättats med anledning av Erbjudandet, vilken uppfyller kraven på en erbjudandehandling enligt Takeover-reglerna, och alla eventuella tillägg eller bilagor därtill som upprättas med anledning av Erbjudandet.
”Erbjudandet”	avser M2:s kontanta budpliktsbud avseende samtliga aktier i Corem enligt villkoren i Erbjudandehandlingen.
”Erbjudandevederlaget”	avser vederlaget som erbjuds befintliga aktieägare inom ramen för Erbjudandet.
”Euroclear”	avser Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074.
”Nasdaq Stockholm”	Nasdaq Stockholm AB, org. nr 556420-8394, eller sådan reglerad marknad som Nasdaq Stockholm bedriver.
”Swedbank”	avser Swedbank AB (publ), org. nr 502017-7753.
”tkr”, ”mkr”, ”mdkr”	avser tusen svenska kronor, miljoner svenska kronor, miljarder svenska kronor.
”tkvm”	avser tusen kvadratmeter.
”Takeover-reglerna”	avser takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 april 2018.
”Walthon Advokater”	avser Walthon Advokater AB, org. nr 559138-3426.

AKTIER I COREM

Stamaktie av serie A:

ISIN-nummer	SE0010714279
Kortnamn	CORE A
Marknad	NASDAQ Stockholm

Stamaktie av serie B:

ISIN-nummer	SE0010714287
Kortnamn	CORE B
Marknad	NASDAQ Stockholm

Preferensaktie:

ISIN-nummer	SE0010714311
Kortnamn	CORE PREF
Marknad	NASDAQ Stockholm

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I COREM

Erbjudandet

M2 offentliggjorde den 15 december 2020 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Corem att överlåta samtliga sina aktier i Corem till M2 för 18,60 kronor per stamaktie av serie A, 18,60 kronor per stamaktie av serie B och 322 kronor per preferensaktie ("**Erbjudandet**"). Likviden för aktierna kan komma att justeras om Corem genomför utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet och kommer följaktligen att minskas med ett motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning eller värdeöverföring. Till följd av att Corem den 7 januari 2021 delade ut 5 kronor per preferensaktie justeraslikviden för preferensaktierna till 317 kronor per preferensaktie.

Corems aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Den 17 november 2020 förvärvade M2 stamaktier av både serie A och serie B i Corem till ett pris om 18,60 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B. I och med förvärvet äger M2 och dess dotterbolag 46,4 procent av aktierna och 47,6 procent av rösterna i Corem. Erbjudandet lämnades på grund av budplikt enligt 3 kap. 1§ lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**LUA**").

Efter förvärven den 17 november 2020 kontrollerar M2 15 967 692 stamaktier av serie A, 159 679 211 stamaktier av serie B och 512 802 preferensaktier i Corem, motsvarande 46,4 procent av det totala antalet aktier och 47,6 procent av det totala antalet röster i Corem.

Vederlaget

Erbjudandeverderlaget för stamaktier av serie A och serie B, dvs. 18,60 kronor per aktie, motsvarar det pris som M2 betalade i samband med förvärven av stamaktier av serie A och serie B den 17 november 2020. Erbjudandeverderlaget för preferensaktier, dvs. 322 kronor per preferensaktie, motsvarar den volymvägda genomsnittskursen per dagen före budpliktens uppkomst, den 16 november 2020, samt dagen då budplikten uppkom, den 17 november 2020.

Sedan budpliktsbudet offentliggjordes den 15 december 2020 har Corem i enlighet med bolagsordningen och enligt beslut från årsstämman den 7 januari 2021 betalat utdelning om 5 kronor per preferensaktie till preferensaktieägarna. I enlighet med villkoren i budpliktsbudet den 15 december 2020 ska sådan värdeöverföring till befintliga aktieägare avräknas från vederlagsbeloppet före redovisning av likviden i Erbjudandet, varför likviden per preferensaktie justeras till 317 kronor.

M2 förbehåller sig rätten att justera vederlagets värde ytterligare med hänsyn till ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring som Corem genomför under erbjudandetiden.

Courtage kommer inte debiteras i samband med Erbjudandet.

Erbjudandets totala värde

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 4,7 miljarder kronor, baserat på samtliga 203 179 175 resterande aktier i Corem som inte redan ägs av M2 eller dess dotterbolag, varav 16 542 532 är stamaktier av serie A, 183 549 445 är stamaktier av serie B och 3 087 198 är preferensaktier. Erbjudandet värderar Corem, baserat på samtliga stamaktier och preferensaktier, till cirka 8,1 miljarder kronor.¹

Budpremie

Erbjudandevederlaget motsvarar en negativ premie jämfört med aktiernas stängningskurs på Nasdaq Stockholm den 14 december 2020 (sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet) om cirka:

- 4,4 procent för Corems stamaktie av serie A
- 3,9 procent för Corems stamaktie av serie B
- 1,2 procent för Corems preferensaktie

Vidare motsvarar Erbjudandevederlaget en negativ premie jämfört med aktiernas volymviktade genomsnittliga betalkurs under de senaste tjugo (20) handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet om cirka:

- 5,3 procent för Corems stamaktie av serie A
- 5,0 procent för Corems stamaktie av serie B

samt en premie om:

- 0,6 procent för Corems preferensaktie

Den volymviktade genomsnittliga betalkursen för aktierna har beräknats baserat på handelsdata från Nasdaq Stockholm.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Corem erforderliga myndighets- och regulatoriska tillstånd, godkännanden eller liknande beslut, inklusive från konkurrensmyndigheter, erhålls, i varje enskilt fall, på för M2 acceptabla villkor.²

M2 förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klar att villkoret inte uppfylls eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får dock bara ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för förvärvet.

M2 förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla villkoret enligt ovan i enlighet med tillämpliga lagar, regler och föreskrifter.

¹ Exklusive justering av utdelning eller annan värdeöverföring som Corem genomför under erbjudandetiden.

² Konkurrensverket har den 15 januari 2021 beslutat att lämna förvärvet av Corem utan åtgärd. Se beslut med diarienummer 744/2020 på Konkurrensverkets hemsida.

M2 kan under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva aktier i Corem. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

M2:s aktieäggande i Corem

M2 äger per dagen för denna erbjudandehandling direkt och genom dotterbolag 15 967 692 stamaktier av serie A, 159 679 211 stamaktier av serie B samt 512 802 preferensaktier i Corem, vilket motsvarar cirka 46,4 procent av det totala antalet aktier och 47,6 procent av totalt antal röster i Corem.

M2 äger eller kontrollerar inte några ytterligare finansiella instrument i Corem som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Corem per dagen för denna erbjudandehandling. Utöver förvärven den 17 november 2020 har M2 inte förvärvat aktier eller finansiella instrument som ger en exponering mot Corem-aktien under de sex månader som föregått Erbjudandets offentliggörande.

Närstående förhållanden

Rutger Arnhult äger samtliga aktier i M2. Corems styrelseordförande Patrik Essehorn och styrelseledamöterna Rutger Arnhult och Christina Tillman är beroende i förhållande till M2 och kommer därför inte att delta i Corems styrelses handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

Ovan nämnda styrelseledamöters relationer till M2 medför att Erbjudandet omfattas av bestämmelserna om intressekonflikter i avsnitt II.18-II.19 samt avsnitt III i Takeover-reglerna, varigenom det bland annat föreskrivs att Corems styrelse är skyldig att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) från oberoende expertis avseende Erbjudandet samt att acceptperioden i Erbjudandet ska löpa under minst fyra veckor.

Eftersom Rutger Arnhult, Christina Tillman och Patrik Essehorn är förhindrade att delta i Corems styrelses handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet, har styrelsen i Corem därmed beslutat att införa en oberoende budkommitté som bemyndigats att företräda Corem i frågor rörande Erbjudandet. Den oberoende budkommittén består av Katarina Klingspor, Magnus Ugglå samt Fredrik Rapp. Magnus Ugglå har av budkommittén utsetts till dess ordförande.

Erbjudandets finansiering

Erbjudandet är inte föremål för finansieringsvillkor. M2 kommer att finansiera Erbjudandet genom befintliga medel samt beviljade kreditfaciliteter.

Ledning och anställda

M2 tror på Corems långsiktiga potential med nuvarande organisation. M2 har för närvarande inga avsikter och planerar inga förändringar avseende ledning eller anställda i Corem och har

inte fattat några beslut om förändringar avseende Corems strategiska planer, framtida verksamhet, sysselsättning, verksamhetsställen eller anställningsvillkor i övrigt. M2 har inte heller några avsikter och planerar inga förändringar avseende ledning eller anställda i M2.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har den 5 december 2020 i AMN 2020:64 meddelat M2 dispens från skyldigheten att rikta Erbjudandet till aktieägare i Corem med hemvist i Australien, Brasilien, Filippinerna, Hongkong, Isle of Man, Kanada, Kina, Mexiko, Schweiz, Singapore, Thailand och USA (inkluderat District of Columbia).

Uttalande från styrelsen i Corem och fairness opinion

Enligt Takeover-reglerna ska Corems styrelse senast två (2) veckor före acceptperiodens utgång offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet och skälet för denna uppfattning. Eftersom tre av Corems totalt sex styrelseledamöter har intressegemenskap med M2 (se närmare under avsnittet "Närstående frågor m.m." ovan) är styrelsen i Corem inte beslutsför att lämna ett sådant uttalande då dessa styrelseledamöter är förhindrade att delta i handläggning och beslut i frågor relaterade till Erbjudandet. Ett uttalande från styrelsen i Corem kommer därför inte att lämnas. Styrelsen i Corem har istället låtit inhämta ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) beträffande Erbjudandet. Fairness opinion har utfärdats av BDO Mälardalen AB, organisationsnummer 556291-8473 ("BDO"). Fairness opinion ska enligt Takeover-reglerna offentliggöras senast två (2) veckor före utgången av acceptperioden. Fairness opinion har införlivats i denna Erbjudandehandling under avsnittet "Fairness Opinion" nedan. BDO:s slutsats i denna fairness opinion är att Erbjudandet, avseende både stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier, inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv. Fairness opinion återfinns i sin helhet på sidorna 12 – 13.

Due Diligence

Budgivaren har inte genomfört någon företagsundersökning (s.k. due diligence) av bekräftande slag av viss kommersiell, finansiell och legal information rörande Corem.

Tidplan

Acceptperioden för Erbjudandet löper från den 27 januari 2021 till och med den 24 februari 2021. M2 förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden. Meddelande om sådan förlängning kommer i sådant fall att offentliggöras genom pressmeddelande från M2 i enlighet med gällande lagar och regler. En eventuell förlängning av acceptperioden kommer inte, annat än en eventuell förlängning på grund av konkurrensmyndighetens besked, att medföra en fördröjning av redovisningen av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet.

Offentliggörande av utfall kommer att ske genom pressmeddelande snarast möjligt efter acceptperiodens slut och beräknas ske omkring den 25 februari 2021.

Corems delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020

Den 20 oktober 2020 offentliggjorde Corem sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020. Rapporten återges i sin helhet på sidorna 42 – 65 i Erbjudandehandlingen.

Tvångsinlösen och avnotering

Skulle Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att M2 i samband med Erbjudandet eller på annat sätt blir ägare till aktier motsvarande mer än nittio (90) procent av totala antalet aktier i Corem kan M2 komma att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Corem i enlighet med tillämpliga regler i aktiebolagslag (2005:551). M2 avser i sådana fall även att verka för att stamaktierna av serie A, stamaktierna av serie B samt preferensaktierna i Corem avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Rådgivare

Swedbank tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till M2 i samband med Erbjudandet. Swedbank är per dagen för denna Erbjudandehandling långgivare till M2 och har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt M2 för vilka de erhållit eller kan komma att erhålla ersättning. Walthon Advokater är legal rådgivare till M2 i samband med Erbjudandet. Walthon Advokater har tillhandahållit och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till M2.

Tillämplig lag, tvister m.m.

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan M2 och Corems aktieägare, ska regleras och tolkas enligt svensk rätt. Tvist rörande, eller med anledning av, Erbjudandet, ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Takeover-reglerna, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden rörande tolkning och tillämpning av Takeover-regler och, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet. I enlighet med LUA har M2 den 11 december 2020 skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa ovan nämnda regler och uttalanden samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan ålägga M2 vid överträdelse av Takeover-reglerna. M2 informerade Finansinspektionen, Aktiemarknadsnämnden och Nasdaq Stockholm om Erbjudandet samt om ovan nämnda åtaganden gentemot Nasdaq Stockholm den 15 december 2020.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

Rutger Arnhult äger samtliga aktier i M2. Aktiemarknadsnämnden meddelade den 2 oktober 2007 i uttalande AMN 2007:37 undantag från den budplikt som skulle uppkomma för Rutger Arnhult vid deltagande i en apportemission i Biolight AB, numera Corem. Rutger Arnhults genom helägda bolags ägarandel i Corem uppgick vid tiden till cirka 47 procent av antal röster och aktier.

Rutger Arnhult har därefter genomfört omflyttningar av bolag och aktier i Corem mellan bolag som han själv äger direkt eller indirekt till 100 procent. Något reellt kontrollägarskifte har inte ägt rum i samband med några av omflyttningarna. I enlighet med Aktiemarknadsnämndens praxis uppkom därmed inte budplikt vid flyttarna av aktierna eller bolagen som ägde aktierna (se AMN 2008:44 och AMN 2016:47 samt jfr bl.a. AMN 2015:45 och 2010:37).

M2 och dess dotterbolag ägde den 16 november 2020, 14 360 671 stamaktier av serie A, 143 606 710 stamaktier av serie B samt 512 802 preferensaktier i Corem, motsvarande 41,8 procent av det totala antalet aktier och 42,8 procent av det totala antalet röster i Corem.

Den 17 november 2020 förvärvade M2 1 607 021 stamaktier av serie A och 16 072 501 stamaktier av serie B i Corem. Efter förvärvet äger M2 och dess dotterbolag 15 967 692 stamaktier av serie A, 159 679 211 stamaktier av serie B samt 512 802 preferensaktier i Corem motsvarande 46,4 procent av det totala antalet aktier och 47,6 procent av det totala antalet röster i Corem. M2 har därmed utlöst budplikt på Corem.

Erbjudandet lämnas på grund av den budplikt som uppkommit genom förvärven. M2 planerar inte att efter Erbjudandet verka för några väsentliga förändringar av Corems verksamhet. Inte heller planeras några förändringar med avseende på Corems ledning och övriga anställda, inkluderat anställningsvillkor. M2 planerar inte några förändringar avseende sin egen ledning eller övriga anställda.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna erbjudandehandling, som upprättats av styrelsen för M2 i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Corem på sidorna 20 – 65 i Erbjudandehandlingen har granskats av styrelsen i Corem. Styrelsen för M2 försäkrar att, såvitt styrelsen har kännedom om, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande M2 överensstämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 26 januari 2021

M2 Asset Management AB (publ)

Styrelsen



Fairness opinion

Till den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem Property Group AB

Corem Property Group AB:s (publ) ("Corem") huvudägare M2 Asset Management AB (publ) ("M2") har den 15 december 2020 offentliggjort ett kontant uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Corem till ett pris om 18,60 kronor per stamaktie av serie A respektive serie B och 322 kronor för varje preferensaktie ("Erbjudandet"). Erbjudandet lämnades i enlighet med reglerna om budplikt i 3 kap. 1 § lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden. M2 med dotterbolag äger sedan 17 november 2020 46,4% av aktierna, motsvarande 47,6% av rösterna i Corem.

Den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem har uppdragit åt BDO Corporate Finance ("BDO") att avge ett utlåtande (en så kallad "Fairness Opinion") avseende den finansiella skäligheten för aktieägarna i Erbjudandet.


BDO har i denna utredning beaktat och analyserat följande material och information:

- Erbjudandet
- Diskussioner med ledande befattningshavare i Corem rörande historisk och nuvarande verksamhet, finansiell ställning och framtida utveckling
- Intern historisk och framtidsinriktad finansiell information samt annan information som har ansetts relevant
- Offentligt tillgänglig information såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden för Corem och utvalda bolag inom fastighetsbranschen, vilka BDO anser vara jämförbara med Corem
- Budpremier vid tidigare offentliga erbjudanden från Nasdaq OMX Corporate Actions Stockholm - Public takeover offers, samt annan aktierelaterad data www.nasdaqomxnordic.com
- Annan information och analyser som BDO har ansett relevanta som underlag för denna Fairness Opinion
- Databaser Refinitiv Eikon

Erhållna uppgifter har förutsatts vara korrekta och fullständiga samt att någon oberoende kontroll eller verifiering har inte genomförts av tillhandahållen information från Corem, information från databaskällor eller från offentligt tillgänglig information. BDO tar inte något ansvar för eventuella felaktigheter eller brister i den erhållna informationen. Om det till oss tillhandahållna informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig.

Vår Fairness Opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter till och med den 26 januari 2021 och har avgivits med anledning av vårt uppdrag enligt ovan och kan inte åberopas eller begagnas för något annat ändamål. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter dagen för denna Fairness Opinion kan göra utlåtandet inaktuellt. BDO påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter.





BDOs Fairness Opinion baseras i antagandet om "going concern", vilket innebär att Bolagets verksamhet fortsätter i dess nuvarande form och att inga oförutsedda händelser sker i förhållande till Bolaget eller i dess omvärld. I framtagandet av denna Fairness Opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder för denna typ av analyser.

Vårt uppdrag och denna Fairness Opinion är endast avsedd att utgöra underlag för den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem i dess utvärdering av Erbjudandet. Vår Fairness Opinion berör inte Erbjudandets för- eller nackdelar i förhållande till andra alternativa affärsmöjligheter tillgängliga för Corem eller andra investeringsmöjligheter tillgängliga för Corems aktieägare. Denna Fairness Opinion utgör ej någon rekommendation till aktieägarna i Corem huruvida Erbjudandet skall accepteras eller ej.

Baserat på ovanstående information, analyser, antaganden och förbehåll anses, per dags dato, att Erbjudandet ej är skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Corem.

BDO har inför detta uppdrag särskilt beaktat börsens regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och att BDO har en oberoende och självständig ställning i samband med leveransen av våra tjänster. BDOs ersättning utgörs av en fast ersättning och är inte betingad av Erbjudandets storlek eller utfallet av Erbjudandet. Detta utlåtande får endast publiceras i sin helhet och är uteslutande riktat till den oberoende budkommittén i styrelsen för Corem för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande. Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Stockholm den 26 januari 2021

BDO CORPORATE FINANCE

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

M2 erbjuder aktieägarna i Corem att överlåta aktier i Corem till M2. Såsom vederlag erbjuder M2 18,60 kronor för stamaktie av serie A, 18,60 kronor för stamaktie av serie B i Corem samt 322 kronor för preferensaktie i Corem. Det sammanlagda Erbjudandeverderlaget uppgår till cirka 4,7 miljarder kronor.¹

Courtage kommer inte att debiteras i samband med Erbjudandet.

Sedan budpliktsbudet offentliggjordes den 15 december 2020 har Corem i enlighet med bolagsordningen och enligt beslut från årsstämman den 7 januari 2021 betalat utdelning om 5 kronor per preferensaktie till preferensaktieägarna. I enlighet med villkoren i budpliktsbudet den 15 december 2020 ska sådan värdeöverföring till befintliga aktieägare avräknas från vederlagsbeloppet före redovisning av likviden i Erbjudandet, varför likviden per preferensaktie justeras till 317 kronor. Det erbjudna vederlaget för aktierna kommer även i övrigt att justeras om Corem genomför ytterligare utdelning eller annan värdeöverföring till aktieägarna innan likvid redovisats inom ramen för Erbjudandet motsvarande belopp per aktie för varje sådan utdelning och värdeöverföring.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Corem erforderliga myndighets- och regulatoriska tillstånd, godkännanden eller liknande beslut, inklusive från konkurrensmyndigheter, erhålls, i varje enskilt fall, på för M2 acceptabla villkor.²

M2 förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klar att villkoret inte uppfylls eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande får dock bara ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för förvärvet.

M2 förbehåller sig rätten att helt eller delvis frångå villkoret enligt ovan i enlighet med tillämpliga lagar, regler och föreskrifter.

M2 kan under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva aktier i Corem. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

¹ Exklusive justering av utdelning eller annan värdeöverföring som Corem genomför under erbjudandetiden. Beräknat på 32 510 224 stamaktier av serie A, 343 228 656 stamaktier av serie B samt 3 600 000 preferensaktier minskat med M2:s befintliga innehav av 15 967 692 stamaktier av serie A, 159 679 211 stamaktier av serie B samt 512 802 preferensaktier.

² Konkurrensverket har den 15 januari 2021 beslutat att lämna förvärvet av Corem utan åtgärd. Se beslut med diarienummer 744/2020 på Konkurrensverkets hemsida.

Accept

Aktieägare i Corem vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 27 januari 2021 till och med den 24 februari 2021 klockan 15.00, kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera anmälningssedeln med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna anmälningssedeln och sända in anmälningssedeln till:

Swedbank AB (publ)

Emissioner C66
SE-105 34 Stockholm
Sverige

Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.

Anmälningssedeln måste sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Swedbank tillhanda senast klockan 15.00 den 24 februari 2021. Notera att direktregistrerade aktieägare som önskar acceptera Erbjudandet måste tillse att aktierna i Corem är registrerade på aktieägarens värdepapperskonto ("VP-konto" senast den 24 februari 2021.

Förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert kommer att skickas till direktregistrerade aktieägare vars innehav i Corem är registrerat hos Euroclear Sweden den 26 januari 2021. VP-konto och uppgifter om aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Rättighetsinnehavare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer inte att erhålla förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert. Accept ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Om aktierna i Corem är pantsatta måste även panthavaren fylla i och underteckna anmälningssedeln som lämnas in och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet när berörda värdepapper i Corem ska levereras till Budgivaren.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandling och anmälningssedel kommer att hållas tillgängliga på M2:s webbplats (www.m2assetmanagement.se), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast Erbjudandehandling).

Offentliggörande av utfallet

Offentliggörande av utfall kommer ske genom pressmeddelande snarast möjligt efter acceptperiodens slut och beräknas ske omkring den 25 februari 2021.

Rätt till förlängning av erbjudandet

M2 förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet. En eventuell förlängning av acceptperioden kommer inte att medföra en fördröjning av redovisningen av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet annat än vid en förlängning föranledd av konkurrensmyndighets handläggning. Meddelande om sådan förlängning av acceptperioden för Erbjudandet kommer i så fall att offentliggöras genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Återkallelse av accept

Aktieägare som har accepterat Erbjudandet har rätt att återkalla lämnade accepter. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank tillhanda (adress under avsnittet "Accept" ovan) innan M2 har offentliggjort att villkoret för Erbjudandet har uppfyllts eller om sådant offentliggörande inte sker under acceptperioden, senast klockan 15.00 den sista dagen av acceptperioden. Kvarstår villkoret för Erbjudandet som M2 har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla given accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktion från förvaltaren.

Bekräftelse och överföring av aktier i Corem till spärrade VP-konton

Efter det att Swedbank har mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningsedel kommer aktier i Corem att överföras till ett för varje aktieägare i Corem nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto, i aktieägarens namn. Som bekräftelse på detta sänds en VP-avi ut som visar insättningen på apportkontot. Någon särskild avi som visar utbokningen från ordinarie VP-konto kommer inte att skickas ut.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av likvid beräknas kunna påbörjas omkring den 3 mars 2021 för de som har accepterat Erbjudandet. I samband med utbetalning av likvid bokas aktierna i Corem ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till innehavarens VP-konto där aktierna i Corem fanns registrerade. Innehavare som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto, eller vars avkastningskonto är ett bankgiro eller plusgiro, sker utbetalning genom utbetalningsavi. Observera att även om aktierna i Corem är

pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Tvångsinlösen och avnotering

Skulle Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att M2 i samband med Erbjudandet eller på annat sätt blir ägare till aktier motsvarande mer än nittio (90) procent av totala antalet aktier i Corem kan M2 komma att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Corem i enlighet med tillämpliga regler i aktiebolagslag (2005:551). M2 avser i sådana fall även att verka för att stamaktierna av serie A, stamaktierna av serie B samt preferensaktierna i Corem avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Viktig information angående 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 Erbjudandet. För investerare som enbart har svenskt medborgarskap är NID-numret detsamma som landskoden "SE" följt av personnumret. 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 accepterar Erbjudandet 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 webbplats eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Övrig information

Swedbank är emissionsinstitut i Erbjudandet, vilket innebär att Swedbank utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("**Deltagaren**") betraktas som kund hos Swedbank. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Swedbank har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet 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 Erbjudandet. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande accept, vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477. Information finns också tillgänglig på M2:s webbplats (www.m2assetmanagement.se) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

INFORMATION OM M2 SAMT BESKRIVNING AV ERBJUDANDETS FINANSIERING

Budgivaren i korthet

M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349, bildades 1998 och är ett svenskt publikt aktiebolag. M2 har säte och huvudkontor i Stockholm och ägs till 100 procent av Rutger Arnhult.

M2 är ett investeringsföretag med fokus på fastigheter. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Värdetillväxten kommer dels från direktägda fastigheter, dels från byggentreprenad- och projektutveckling samt från indirekt ägande via börsnoterade fastighetsbolag. M2 har även betydande innehav i ett antal icke fastighetsrelaterade bolag, exempelvis Footway Group. För mer information om M2, se www.m2assetmanagement.se.

Finansiering

Erbjudandet är inte föremål för finansieringsvillkor. Budgivaren kommer att finansiera Erbjudandet genom befintliga medel samt beviljade kreditfaciliteter.

BESKRIVNING AV COREM

Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Corem. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från Corems hemsida, årsredovisning avseende räkenskapsåret 2019 och delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2020.

Allmänt

Corem är ett publikt aktiebolag som bildades 1993 vars styrelse har sitt säte i Stockholm. Samtliga Corems aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, Mid Cap fördelat på tre aktieslag; stamaktie av serie A, stamaktie av serie B samt preferensaktie.

Corem är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter i attraktiva logistikområden i Sverige och Danmark. Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom lager-, logistik- och handelsfastigheter. Per den 30 september 2020 bestod fastighetsportföljen av cirka 971 tkvm fördelat på fyra geografiska områden; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst samt Region Småland.

Affärsidé, mål och strategi

Corems affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att på ett hållbart sätt förvärva, förvalta, förädla och bygga fastigheter i logistikområden. Som grund för verksamheten har Corem valt ut grundläggande strategier. Övergripande är hållbarhetsstrategin, att verksamheten som helhet ska präglas av ett hållbart tankesätt och ansvarsfullt agerande.

- Investeringsstrategi för fortsatt tillväxt genom strategiska fastighetstransaktioner.
- Förvaltningsstrategi för effektiv förvaltning med hyresgästfokus.
- Affärsstrategi för värdeskapande genom kontinuerlig förädling och fastighetsutveckling.

Corems övergripande målsättning är att bli ett ledande fastighetsbolag inom sitt segment och utvalda regioner genom:

- Förädling, tillväxt och utveckling.
- Proaktiv och kundfokuserad förvaltning.
- Sunda och stabila finanser med god avkastning till aktieägare.
- En attraktiv arbetsgivare med god affärsetik.
- Miljöhänsyn och resursbesparing.

COREMS FINANSIELLA INFORMATION I SAMMANDRAG

Nedanstående finansiella information avseende Corem presenteras för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 samt för perioden 1 januari – 30 september 2020 samt 1 januari – 30 september 2019. Den finansiella informationen för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 är hämtade från Corems reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017. Information avseende perioden 1 januari – 30 september 2020 respektive 2019 är hämtad från Corems delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2020 med jämförelseperiod 1 januari – 30 september 2019.

Corems koncernredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards ("**IFRS**") utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare är koncernredovisningarna upprättade i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Corems delårsrapporter för perioderna 1 januari – 30 september 2019 och 1 januari – 30 september 2020 är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av Corems revisorer men har inte reviderats.

Corems årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 finns tillgängliga på Corems hemsida www.corem.se. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2020 återfinns i sin helhet på sidorna 42 – 65 i Erbjudandehandlingen.

Resultaträkning för Corems koncern i sammandrag

Belopp i mkr	1 januari – 30 september		1 januari – 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
Intäkter	660	749	961	965	900
Fastighetskostnader	-160	-192	-260	-232	-199
Driftöverskott	500	557	701	733	701
Central administration	-29	-30	-39	-40	-36
Finansiella intäkter	80	16	34	0	1
Räntekostnader	-206	-220	-283	-313	-302
Tomträttsavgäld	-10	-10	-13	-	-
Finansnetto	-136	-214	-262	-313	-301
Förvaltningsresultat	335	313	400	380	364
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	148	148	499	346
Värdeförändringar fastigheter	286	1 462	1 695	458	347
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	-	919	-	-
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 135	305	170	-	-
Värdeförändringar derivat	-59	-106	-17	12	62
Resultat före skatt	-573	2 122	3 315	1 349	1 119
Skatt	-96	-89	-201	-166	-182
Periodens resultat	-669	2 033	3 114	1 183	937
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferenser m.m.	2	-3	-8	16	4
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	-667	2 030	3 106	1 199	941
Antal aktier och resultat per aktie¹					
Resultat per stamaktie kr ²	-2,10	5,43	8,35	3,05	2,33
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	343 507 808	343 194 505	364 269 505	364 727 545	371 837 353
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Justerat för den sammanläggning av aktier som genomfördes under januari 2018.

² Resultatmått 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.

Balansräkning för Corems koncern i sammandrag

Belopp i mkr	30 september		31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	13 149	11 464	12 114	13 479	11 539
Nyttjanderättstillgångar	218	206	209	-	-
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-	-	-	2 165	1714
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 909	2 549	3 191	-	-
Övriga anläggningstillgångar	4	2	5	2	2
Summa anläggningstillgångar	17 280	14 221	15 519	15 646	13 255
Omsättningstillgångar					
Övriga omsättningstillgångar	239	491	1 604	52	64
Likvida medel	12	355	8	14	34
Summa omsättningstillgångar	251	846	1 612	66	98
SUMMA TILLGÅNGAR	17 531	15 067	17 131	15 712	13 353
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 729	7 096	8 172	5 302	4 340
Långfristiga skulder					
Räntebärande långfristiga skulder	5 184	4 715	5 264	7 574	5 572
Långfristiga leasingskulder	218	206	209	-	-
Uppskjuten skatteskuld	685	482	592	395	230
Derivat	483	513	424	407	493
Övriga långfristiga skulder	7	7	7	8	4
Summa långfristiga skulder	6 577	5 923	6 496	8 384	6 299
Kortfristiga skulder					
Räntebärande kortfristiga skulder	3 824	1 714	2 091	1 694	2 391
Övriga kortfristiga skulder	401	334	372	332	323
Summa kortfristiga skulder	4 225	2 048	2 463	2 026	2 714
Summa skulder	10 802	7 971	8 959	10 410	9 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 531	15 067	17 131	15 712	13 353

Kassaflödesanalys för Corems koncern i sammandrag

Belopp i mkr	30 september		31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott	500	557	701	733	701
Central administration	-29	-30	-39	-40	-36
Avskrivningar	1	0	1	0	1
Erhållen ränta, utdelningar m.m.	81	46	64	59	28
Erlagd ränta	-198	-216	-275	-300	-293
Tomträttsavgälder	-10	-10	-13	-	-
Betald inkomstskatt	-4	0	-7	-1	-3
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	341	347	432	451	398
Förändring av kortfristiga fordringar	1	4	-13	-19	23
Förändring av kortfristiga skulder	2	-20	48	16	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344	331	467	448	440
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-534	-276	-506	-354	-340
Förvärv av fastigheter	-252	-146	-350	-1 181	-619
Avyttring av fastigheter	42	3 914	3 920	59	442
Förändring övriga anläggningstillgångar	-506	3	0	37	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250	3 495	3 064	-1 439	-559
Finansieringsverksamheten					
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-260	-218	-236	-218	-192
Återköp egna aktier	-498	-	-	-19	-80
Lösen av räntederivat	-	-	-	-69	-
Kortfristiga placeringar	26	-411	-1 372	-	-
Upptagna lån	3 220	1 485	2 741	4 381	2 994
Amorterade lån	-1 578	-4 341	-4 670	-3 104	-2 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	910	-3 485	-3 537	971	146
Periodens kassaflöde	4	341	-6	-20	27
Likvida medel vid årets början	8	14	14	34	7
Likvida medel vid periodens slut	12	355	8	14	34

Nyckeltal för Corems koncern

Belopp i mkr	1 januari – 30 september		1 januari – 31 december		
	2020	2019	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 149	11 464	12 114	13 479	11 539
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	5,9	5,8	6,5	6,6
Hysesvärde, mkr	976	898	912	1 112	972
Uthyrbar yta, kvm	971 506	949 181	959 495	1 439 793	1 316 233
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91	91	90
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	89	88	88	88
Överskottsgrad, %	76	74	73	76	78
Antal fastigheter, st	163	161	162	186	169
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-12,0	43,7	46,2	24,5	23,4
Justerad soliditet, %	48	55	53	38	37
Soliditet, %	38	47	48	34	32
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 938	3 103	2 629	7 848	6 466
Belåningsgrad, %	38	27	22	58	56
Belåningsgrad fastigheter, %	45	42	46	51	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,8	2,9	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,86	3,81	3,40	3,16	3,65
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,0	3,4	2,1	3,0
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,7	2,4	2,2	3,0	2,5
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	-2,10	5,43	8,35	3,05	2,33
Resultat per preferensaktie, kr	15,00	15,00	20,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	19,72	22,74	14,27	11,35
Eget kapital per stamaktie, kr	16,97	19,99	19,95	12,07	9,37
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,60	0,45	0,40
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ¹	18,40	21,30	27,00	10,00	10,10
Aktiekurs per stamaktie B, kr ¹	18,45	21,50	27,00	10,70	9,26
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	329,00	369,00	392,00	294,00	304,00
Antal utestående stamaktier, st ²	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505	366 374 305
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	343 507 808	364 269 505	364 269 505	364 727 545	371 837 353
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Vid periodens utgång.

² Exklusive återköpta aktier.

Definitioner

Corem presenterar vissa finansiella nyckeltal i delårsrapporten som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, varför dessa inte alltid är jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

Genomsnittlig räntebildning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

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

Justerad soliditet

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 fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för nyttjanderättstillgångar.

Jämfört 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

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

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

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

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.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

COREMS AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktierna

Corems aktier är uppdelade i tre aktieslag; stamaktier av serie A, stamaktier av serie B samt preferensaktier. Aktierna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm med ISIN-kod SE0010714279 för stamaktier av serie A, SE0010714287 för stamaktier av serie B och SE0010714311 för preferensaktierna.

Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Corems aktier är fritt överlåtbara och registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, har hand om detta register och kontoföringen av aktierna.

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i Corem uppgick per datumet för Erbjudandehandlingen till 758 677 760 kronor motsvarande 379 338 880 totalt antal aktier fördelat på 32 510 224 stamaktier av serie A, 343 228 656 stamaktier av serie B samt 3 600 000 preferensaktier, vardera med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt inbetalda och fritt överlåtbara. 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 på bolagsstämma. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet aktier som denne äger och företräder.

Stamaktier och preferensaktier får enligt Corems bolagsordning emitteras till ett belopp motsvarande maximalt 100 procent av aktiekapitalet. Enligt bolagsordningen ska antalet aktier i Bolaget vara lägst 350 000 000 och högst 1 400 000 000. Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor.

Ägarförhållanden

Den 31 december 2020 hade Corem 7 662 aktieägare. Tabellen nedan visar de största aktieägarna i Corem per den 30 december 2020 och därefter kända förändringar. I tabellen framgår även vilka aktieägare som innehar större andel än fem procent av det totala kapitalet samt det totala antalet röster. Per dagen för Erbjudandehandlingen finns det, enligt Budgivarens kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier eller röster i Corem utöver vad som framgår nedan.

Aktieägare	Antal stamaktier av serie A	Antal stamaktier av serie B	Antal Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
M2 Asset Management AB (publ)	15 967 692	159 679 211	512 802	46,44%	52,17%
Gårdarike	5 787 959	49 476 560	47 355	14,58%	17,52%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 451 160	0	4,03%	3,72%
Swedbank Robur fonder	951 000	7 000 000	0	2,10%	2,69%

Fredrik Rapp privat och via bolag	749 999	7 499 990	0	2,17%	2,45%
Fjärde AP-fonden	606 532	5 783 031	57 612	1,70%	1,94%
Livförsäkrings AB Skandia	729 075	4 239 768	0	1,31%	1,88%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,87%
Prior & Nilsson	145 836	8 931 319	0	2,39%	1,69%
Handelsbanken fonder	0	9 646 611	0	2,54%	1,57%
UBS Switzerland AG, NQI	434 307	4 473 970	0	1,29%	1,44%
CBNY – Norges Bank	692 364	949 726	0	0,43%	1,28%
Verdipapirfond Odin Ejendom	0	7 094 238	0	1,87%	1,16%
Nilsson, Magnus	265 000	1 250 000	0	0,40%	0,64%
Alfred Berg	144 599	1 735 618	0	0,50%	0,52%
Övriga aktieägare	1 713 208	25 672 494	2 942 231	7,99%	7,46%
Totalt antal aktier	29 596 399	313 598 106	3 600 000	91,42	100,00
Återköpta aktier	2 913 825	29 630 550	0	8,58%	0
Totalt antal aktier	32 510 224	343 228 656	3 600 000	100,00%	100,00%

Väsentliga bestämmelser i bolagsordningen

Preferensaktierna har enligt Corems bolagsordning företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om tjugo (20) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Vid Corems upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 400 kronor per preferensaktie samt eventuellt Innestående belopp¹. Samtliga stamaktier äger därefter lika rätt till andel i Corems tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Minskning av aktiekapitalet kan, enligt Corems bolagsordning, äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt de grunder som anges i bolagsordningen. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna se avsnittet ”Corems bolagsordning”.

Aktieägare med innehav i stamaktier av serie A kan på begäran hos styrelsen omvandla stamaktier av serie A till stamaktier av serie B. Sådan begäran ska tillställas styrelsen under februari respektive augusti månad.

¹ Definition av Innestående belopp framgår av punkt 5.2 i Corems bolagsordning.

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.

Beslutar Corem 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 på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B utgivits ska det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A respektive serie B som givits ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B, vara oförändrat. Bara stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier de förut ägde.

Vid Corems upplösning har preferensaktieägare rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 450 kronor per preferensaktie samt eventuellt Innestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna.

Bolagsordningen för Corem innehåller inga sådana bestämmelser som anges i 6 kapitel 2 a § årsredovisningslagen (1995:1554), om entledigande av styrelseledamöter, begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma eller om ändring av bolagsordningen.

Utdelningspolicy

Corems utdelningspolicy är att Bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av förvaltningsresultatet, med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 20,00 kronor per aktie och år.

Innehav av egna aktier

Per den 30 september 2020 uppgick Corems innehav av egna aktier till 2 913 825 stamaktier av serie A och 29 630 550 stamaktier av serie B.

Bemyndiganden

Vid årsstämman den 28 april 2020 beslutade aktieägarna i Corem att bemyndiga styrelsen i Corem att inom ramen för gällande bolagsordning, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller serie B och/eller preferensaktier med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemission får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent, baserat på det totala aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2020. Vid nyemissioner av stamaktier av serie B och/eller preferensaktier som sker med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får marknadsmissig emissionsrabatt ges.

Vid årsstämman den 28 april 2020 beslutades även att, under tiden intill nästkommande årsstämma, bemyndiga styrelsen i Corem att förvärva och överlåta Bolagets egna aktier. Förvärv får ske av högst så många stamaktier av serie A och/eller serie B och/eller preferensaktier att koncernens totala innehav av egna stam- och preferensaktier efter förvärv uppgår till högst 10 procent av samtliga registrerade stam- respektive preferensaktier i Bolaget. Bemyndigat gäller intill årsstämman 2021.

Enligt M2:s kännedom och vad som offentliggjorts av Corem har inte styrelsen i Corem utnyttjat ovan nämnda bemyndigande.

Väsentliga avtal

Corems årsredovisning för räkenskapsåret 2019 nämner inte några väsentliga avtal vilka Corem är part i och som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över Corem förändras som följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

Aktieägaravtal

Såvitt M2 känner till finns inga kända betydelsefullare överenskommelser mellan större aktieägare i Corem eller mellan större aktieägare och M2 eller Corem.

Konvertibler, teckningsoptioner och incitamentsprogram

Såvitt M2 känner till finns det vid datumet för Erbjudandehandlingen inte några teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper och inte heller aktierelaterade incitamentsprogram som kan leda till ytterligare aktier i Corem.

COREMS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelsen

Patrik Essehorn

Styrelseordförande sedan 2010, och styrelseledamot sedan 2008.

Född: 1967.

Aktieinnehav i Corem¹: 10 000 stamaktier av serie A, 100 000 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning: Jur. kand.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande och delägare i Walthon Advokater AB. Styrelseordförande i Tobin Properties AB samt ledamot i Patrik Essehorn Advokat AB. Styrelseledamot och VD i EssehornNorrman Advokat AB.

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

Rutger Arnhult

Styrelseledamot sedan 2007.

Född: 1967.

Aktieinnehav i Corem¹: 15 967 692 stamaktier av serie A, 159 679 211 stamaktier av serie B och 512 802 preferensaktier.

Utbildning: Civilekonom.

Pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i Klöver AB (publ). Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ) och styrelseledamot i Tobin Properties AB.

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

Fredrik Rapp

Styrelseledamot sedan 2018.

Född: 1972.

Aktieinnehav i Corem¹: 749 999 stamaktier av serie A, 7 499 990 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning: Civilekonom.

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

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

Christina Tillman

Styrelseledamot sedan 2010.

Född: 1968.

Aktieinnehav i Corem¹: 571 441 stamaktier av serie A, 5 714 410 stamaktier av serie B och 40 150 preferensaktier.

Utbildning: Civilekonom.

Pågående uppdrag: Christina Tillman är styrelseordförande i NF11 Holding AB, VD och styrelseledamot i YPO Guld Service AB, styrelseledamot i Volati AB (publ) och Grimaldi Industri Aktiebolag.

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

Katarina Klingspor

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1963.

Aktieinnehav i Corem¹: 13 000 stamaktier av serie B och 150 preferensaktier.

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier.

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

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

Magnus Ugglå

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1952.

Aktieinnehav i Corem¹: Inga stamaktier av serie A, 80 000 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

Utbildning: Civilingenjör, civilekonom.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Sagolekhuset Junibacken AB.

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

¹ Ovanstående uppgifter är per den 26 november 2020 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

Ledande befattningshavare

Eva Landén

VD sedan 2012.

Född: 1965.

Aktieinnehav i Corem¹: 6 120 stamaktier av serie A, 54 900 stamaktier av serie B och 250 preferensaktier.

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Klöver AB (publ) och styrelseordförande Specialfastigheter Sverige AB (publ).

Jerker Holmgren

Affärs- och Projektutvecklingschef, anställd sedan 2008.

Född: 1960.

Aktieinnehav i Corem¹: 4 000 stamaktier av serie A, 40 000 stamaktier av serie B och 307 preferensaktier.

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

Pågående uppdrag: Inga.

Anna-Karin Hag

CFO, anställd sedan 2018.

Född: 1973.

Aktieinnehav i Corem¹: 1 000 stamaktier av serie A, 2 565 stamaktier av serie B och 30 preferensaktier.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: 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.

Pågående uppdrag: Inga.

Jesper Carlsöö

Marknads- och Uthyrningschef, anställd sedan 2008.

Född: 1971.

Aktieinnehav i Corem¹: 3 250 stamaktier av serie A, 11 354 stamaktier av serie B och 100 preferensaktier.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: 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.

Pågående uppdrag: Inga.

Anna Lidhagen Ohlsén

Fastighetschef, anställd sedan 2016.

Född: 1973.

Aktieinnehav i Corem¹: Inga stamaktier av serie A, 15 514 stamaktier av serie B och inga preferensaktier.

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

Revisorer

Vid årsstämman 2018, valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB, org. nr 556053-5873 som bolagets revisor, för tiden fram till slutet av årsstämman 2021. Huvudansvarig revisor är Katrine Söderberg (född 1981). Katrine Söderberg är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

¹ Ovanstående uppgifter är per den 26 november 2020 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

BOLAGSORDNING

1 FIRMA

Bolagets firma 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 tre serier, stamaktier av serie A och serie B 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 samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

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.

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 uppräkningsräkning 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 uppräkningsräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har föflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna 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.

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission, 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 stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas de nya stamaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna 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.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman 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 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget 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 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.6 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. Styrelsen 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 och suppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter.
- 9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.
- 10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.
- 11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår 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 BERÄTTIGANDE TILL UTDELNING M.M.

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

Denna bolagsordning har antagits vid årsstämma den 28 april 2020.



DELÅRSPERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2020

- Intäkterna uppgick till 660 mkr (749). Minskningen jämfört med föregående år beror på avyttring av fastighetsportfölj om 30 fastigheter i juli 2019. I jämförbart bestånd ökar intäkterna med 3 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 500 mkr (557). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 335 mkr (313).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 286 mkr (1 462).
- Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade resultatet under det tredje kvartalet med 470 mkr (305) och under niomånadersperioden med -1 135 mkr (305).
- Resultat efter skatt uppgick till 658 mkr (1 189) för tredje kvartalet och till -669 mkr (2 033), för niomånadersperioden, motsvarande -2,10 kr per stamaktie (5,43).
- Substansvärde (NAV) per stamaktie uppgick till 20,37 kr, jämfört med 19,72 kr per 30 september 2019.
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 13 149 mkr (12 114), efter förvärv av fem fastigheter, investeringar om 534 mkr i ny-, till- och ombyggnationer samt avyttring av fyra mindre fastigheter.
- Aktieinnehavet i det noterade fastighetsbolaget Castellum har under tredje kvartalet 2020 klassificerats som långfristigt innehav. Corem har tagit en plats i Castellums valberedning.
- Per 30 september 2020 uppgick verkligt värde på indirekta fastighetsinvesteringar i noterade aktier till 4 079 mkr (4 733), varav 3 909 mkr klassificeras som långfristiga placeringar.

VIKTIGA HÄNDELSER I KVARTALET

- Tillträde av fyra fastigheter i Region Stockholm: Jordbromalm 6:59 i Jordbro, Fabrikören 6 i Älvsjö samt Anoden 2 och 5 i Huddinge.
- Avtal tecknades om förvärv av fastigheten Hedenstorp 2:41 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr.
- Ett 15-årigt hyresavtal, som även omfattar fastighetsinvesteringar om cirka 75 mkr tecknades med den befintliga hyresgästen GSV i fastigheten Kappelgårde, i Greve, Danmark.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Corem har åtagit sig att teckna sin pro-rata-andel om cirka 340 mkr i den fullt garanterade nyemission som Klöverm den 6 oktober 2020 tillkännagav att bolaget har för avsikt att genomföra.
- Avtal har tecknats om förvärv av fyra lager- och industrifastigheter i södra Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 90 mkr, med en total uthyrbar area om cirka 4 250 kvm och beräknat tillträde 1 december 2020.
- Corems styrelse har beslutat att uppdatera soliditetsmålet; justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.

17 531

TILLGÅNGAR,
MKR

13 149

FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

971 506

UTHYRBAR AREA,
KVM

335

FÖRVALTNINGS-
RESULTAT, MKR

38

BELÄNINGSGRAD,
PROCENT

	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter, mkr	660	749	222	209	961	872
Driftöverskott, mkr	500	557	172	157	701	644
Förvaltningsresultat, mkr	335	313	117	95	400	422
Resultat efter skatt, mkr	-669	2 033	658	1 189	3 114	412
Resultat per stamaktie, kr	-2,10	5,43	1,87	3,21	8,35	0,98
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	19,72	20,37	19,72	22,74	20,37
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	91	92
Överskottsgrad, %	76	74	77	75	73	74
Justerad soliditet, %	48	55	48	55	55	48
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,7	2,5	2,8	2,6
Beläningsgrad, %	38	27	38	27	22	38

För definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Corem skapar långsiktig hållbar värdeökning och tillväxt genom att förvärva, förvalta, förädla och investera i fastigheter, med tonvikt på fastigheter för citynära logistik.

Corems fastighetsbestånd är koncentrerat till stadsnära lägen med god tillgänglighet och tillväxt i attraktiva logistikområden. Per 30 september 2020 ägde Corem 163 fastigheter med 971 506 kvm uthyrbar area. En viktig del i vår strategi är förvaltning med egen personal, för bästa marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

Fastighetsvärdet uppgick till 13 149 mkr och därtill äger Corem aktier i utvalda börsnoterade fastighetsbolag, varav långfristigt innehav i Klövern och Castellum uppgick till 3 909 mkr.



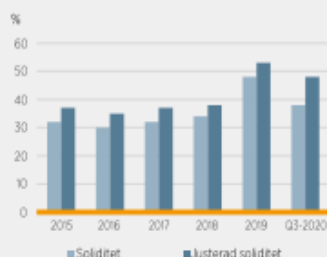
17 531

TILLGÅNGAR, MKR



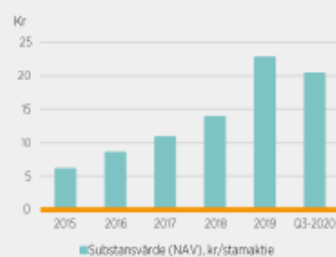
48

JUSTERAD SOLIDITET, %



20,37

SUBSTANSVÄRDE (NAV), KR PER STAMAKTIE



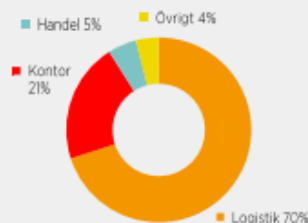
13 149

FASTIGHETSVÄRDE, MKR



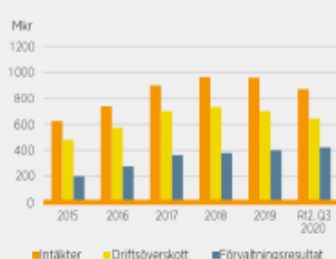
971 506

UTHYRBAR AREA, KVM



872

INTÄKTER, RULLANDE 12 MÅN, MKR



STABILT RESULTAT OCH STARK BALANSRÄKNING

Corem visar ett bra och stabilt resultat för niomånadersperioden 2020, trots att coronapandemin inneburit fortsatt oro i omvärlden. Förvaltningsresultatet ökar med 23 procent under det tredje kvartalet och niomånadersperioden visar en ökning med 7 procent jämfört med samma period föregående år. Detta trots att vi per halvåret 2019 avyttrade fastigheter motsvarande 25 procent av driftnettot. Fastigheter för citylogistik i bra lägen, flera färdigställda projekt och sänkt genomsnittlig ränta tillsammans med stark balansräkning gör oss väl rustade med goda framtidsutsikter.

Coronapandemin har snabbat på den digitala omställningen i handeln och ökar efterfrågan på fastigheter för citylogistik. Optimismen bland e-handlarna är stor och enligt E-barometern ökade svenskarnas e-handel med 25 procent i augusti jämfört med samma månad föregående år.

Corems uthyrningsarbete är stabilt och nettouthyrningen var positiv för perioden. Vi har både kunnat välkomna nya kunder och förlängt samarbetet med befintliga genom att leverera flexibla lösningar. Vi får förfrågan från kunder som omedelbart behöver öka sin lagerkapacitet på korta hyresavtal och samtidigt tecknar vi långa avtal med andra aktörer.

Städer behöver fastigheter för citylogistik; det är en förutsättning för att det urbana livet ska fungera. Våra fastigheter i företagsområden som Jordbro, Ljungarum, Veddesta, Arlandastad och Hisings Backa är viktiga länkar i en varuförsörjningskedja som tillhandahåller stadens företag och invånare med varor och tjänster. Corems fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till orter med bra tillväxt – Stockholm, Göteborg, Borås, Malmö, Köpenhamn och Jönköping – nu med 57 procent i Stockholmsregionen.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 335 mkr (313) med intäkter om 660 mkr (749), vilket motsvarar en ökning om 3 procent i jämförbart bestånd. Resultat före skatt blev -573 mkr (2 122).

Aktieinnehavet i det noterade fastighetsbolaget Castellum har under tredje kvartalet 2020 klassificerats som ett långfristigt aktieinnehav, då Corem har tagit plats i valberedningen. Corems totala aktieinnehav i börsnoterade fastighetsbolag uppgår till 4 079 mkr. Värdeförändringar på finansiella placeringar påverkade kvartalsresultatet med totalt 470 mkr (305).

Vår genomsnittliga ränta har genom aktivt arbete minskat rejält och är nu 2,9 procent, jämfört med 3,8 procent för ett år sedan.

Corem är en långsiktig aktör med en målsättning att bidra till ett mer hållbart samhälle. För att synliggöra detta har vi under kvartalet tagit fram ett grönt ramverk som möjliggör grön finansiering. Det gröna ramverket fokuserar till stor del på energieffektivisering.

Beläningsgraden uppgick per 30 september 2020 till 38 procent och den justerade soliditeten till 48 procent. Corems styrelse har beslutat att uppdatera soliditetsmålet; justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent. Vår goda finansiella ställning skapar stabilitet och uthållighet i en tid av oro och gör att vi kan genomföra utvecklingsprojekt och förvärv.

Vi fortsätter också att satsa på fastighetsutveckling och nybyggnadsprojekt och har under niomånadersperioden investerat 534 mkr i ny-, till- och ombyggnationer. Under tredje kvartalet



slutfördes tre större projekt medan ett nytt projekt påbörjades. Jag kan konstatera att vår långsiktiga strategi med egen förvaltning av logistikfastigheter i geografiskt samlade bestånd i tillväxtregioner fortsätter att skapa en stabil utveckling. Som alla andra är vi dock extra på så just nu och följer tendenser i konjunkturen och hälsoläget i världen noga dag för dag.

Vi har inte blåst faran över, men jag är glad att kunna notera att krisen också har lockat fram extra mycket engagemang och innovationskraft inom Corem. Att skapa utrymme för att utveckla kundens affär fortsätter att vara vår främsta drivkraft.

Eva Landén, VD

Stockholm 20 oktober 2020



Fastigheter i goda kommunikationslägen är en förutsättning för att tätbebyggda områden ska kunna försörjas effektivt med varor och tjänster. Corems fastigheter Glädjen 1:51 och Glädjen 1:52 ligger vid E4:an i Upplands Väsby, två mil norr om Stockholm.

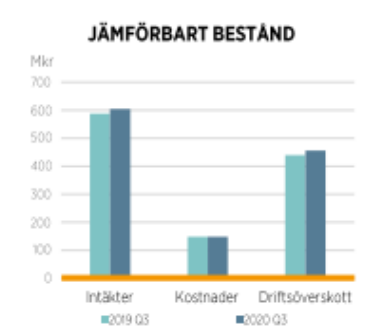
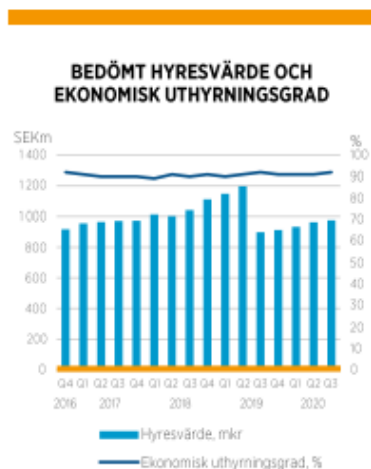
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Intäkter	660	749	222	209	961	872
Fastighetskostnader	-160	-192	-50	-52	-260	-228
Driftsöverskott	500	557	172	157	701	644
Central administration	-29	-30	-9	-9	-39	-38
Finansnetto (inklusive tomträttsavgälder)	-136	-214	-46	-53	-262	-184
Förvaltningsresultat	335	313	117	95	400	422
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	148	-	-	148	-
Värdeförändringar fastigheter	286	1 462	185	693	1 695	519
Värdeförändringar finansiella placeringar	-1 135	305	470	305	1 089	-351
Värdeförändringar derivat	-59	-106	3	-28	-17	30
Resultat före skatt	-573	2 122	775	1 065	3 315	620
Skatt <small>Not 2</small>	-96	-89	-117	124	-201	-208
Periodens resultat	-669	2 033	658	1 189	3 114	412
Övrigt totalresultat						
<i>Paster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser m.m.	2	-3	2	-20	-8	-3
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	-667	2 030	660	1 169	3 106	409
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹	-2,10	5,43	1,87	3,21	8,35	0,98
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	343 194 505	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	343 194 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	343 507 808	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	348 726 595
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ 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.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



Det jämförbara beståndet motsvarar 92 procent av de totala intäkterna och 91 procent av det totala driftsöverskottet.

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

RESULTAT
Driftsöverskottet uppgick till 500 mkr (557) och överskottsgraden till 76 procent (74). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 4 procent och överskottsgraden uppgick till 76 procent (75). Förvaltningsresultatet uppgick till 335 mkr (313), vilket motsvarar en ökning med 7 procent.

INTÄKTER
Intäkterna uppgick till 660 mkr (749) för perioden. Intäkterna har minskat till följd av beståndsförändringar under 2019 – då totalt 31 fastigheter avyttrades – och ökat i kvarvarande bestånd till följd av färdigställda projekt, nyuthyrningar och omförhandlingar. Nettoinflyttning i det tredje kvartalet uppgick till 30 mkr i årshyra, varav 60 procent är hänförligt till färdigställda projekt. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent. Periodens hyresintäkter inkluderar reservering för befarade kundförluster om 1 mkr (2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent, jämfört med 91 procent vid föregående årsskifte.

KOSTNADER
Fastighetskostnader för perioden uppgick till 160 mkr (192), en minskning som främst härrör från beståndsförändringar under 2019. I jämförbart bestånd var kostnaderna oförändrade jämfört med samma period föregående år. De centrala administrationskostnaderna uppgick till 29 mkr (30) och avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

FINANSNETTO
Finansnettot uppgick till -136 mkr (-214). Finansiella intäkter uppgick till 80 mkr (16) och består av utdelning från aktieinnehav. Finansiella kostnader uppgick till 216 mkr (230), och bestod av främst räntekostnad från lån samt tomträttsavgälder om 10 mkr (10). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 2,9 procent, jämfört med 3,8 procent den 30 september 2019. För ytterligare information se sidan 14.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
FASTIGHETER
Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 286 mkr (1 462), där realiserade värdeförändringar uppgår till 286 och realiserade uppgår till 0. Värdeförändringen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav. För ytterligare information se sidan 9.

FINANSIELLA PLACERINGAR
Värdeförändringar på finansiella placeringar uppgick totalt till -135 mkr (305). Av värdeförändringarna var -167 mkr realiserade värdeförändringar. I kvartalet uppgick värdeförändringar på finansiella placeringar till 470 mkr (305). För ytterligare information se sidorna 13 och 14.

DERIVAT
Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. Värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -59 mkr (-106).

SKATT
Under perioden uppgick uppskjuten skatt till -92 mkr (-83) samt aktuell skatt till -4 mkr (-6). För ytterligare information se sidan 17.

ÖVRIGT TOTALRESULTAT
Övrigt totalresultat uppgick till 2 mkr (-3). Posten avser främst omräkningsdifferenser.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 149	11 464	12 114
Nyttjanderättstillgångar	218	206	209
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 909	2 549	3 191
Övriga anläggningstillgångar	4	2	5
Summa anläggningstillgångar	17 280	14 221	15 519
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	69	51	62
Kortfristiga placeringar	170	440	1 542
Likvida medel	12	355	8
Summa omsättningstillgångar	251	846	1 612
SUMMA TILLGÅNGAR	17 531	15 067	17 131
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 729	7 096	8 172
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	5 184	4 715	5 264
Långfristiga leasingsskulder	218	206	209
Uppskjuten skatteskuld	685	482	592
Derivat	483	513	424
Övriga långfristiga skulder	7	7	7
Summa långfristiga skulder	6 577	5 923	6 496
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	3 824	1 714	2 091
Övriga kortfristiga skulder	401	334	372
Summa kortfristiga skulder	4 225	2 048	2 463
Summa skulder	10 802	7 971	8 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 531	15 067	17 131

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2020 jan-sep	2019 okt-dec	2019 jan-sep
Ingående eget kapital	8 172	7 096	5 302
Periodens totalresultat	-667	1 076	2 030
Utdelning till stamaktieägare ¹	-206	-	-164
Utdelning till preferensaktieägare ²	-72	-	-72
Återköp av egna aktier	-498	-	-
Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 729	8 172	7 096

¹ Varav 0,60 kr per aktie 2020 och 0,45 kr per aktie 2019.

² Därav utbetalades 18 mkr per kvartal med början i juli 2019, samt med början i juli 2020.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2020 av 163 fastigheter med en total uthyrbar area om 971 506 kvm.

Verksamheten är indelad i fyra geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst samt Region Småland.

Resultatposterna nedan, liksom jämförelselöpen avseende föregående år, avser perioden januari-september såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid kvartalets respektive föregående års utgång.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samlat marknadsvärde för fastighetsportföljen uppgick till 13 149 mkr (12 114) per den 30 september 2020.

För perioden uppgick realiserad värdeförändring fastigheter till 286 mkr (1 462). Värdeförändringen förklaras främst av nyuthyrningar, omförhandlingar samt sänkta avkastningskrav.

Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 5,7 procent (5,8).

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För det tredje kvartalet har fastigheter motsvarande 33 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resterande fastigheter värderats genom interna kassafödesvärderingar. För perioden

har bolaget anlitat Savills Sweden AB och Cushman & Wakefield AB som värderingsinstitut. För de danska fastigheterna har CBRE A/S anlitats.

Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Se Corems Årsredovisning 2019 för mer information.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Corem har under perioden förvärvat fem fastigheter (varav Huddinge Anoden 2 och 5 ingick i samma transaktion) och avtalat om förvärv av ytterligare en fastighet. Fyra mindre fastigheter avyttrades under perioden, samtliga belägna på orter utanför Corems prioriterade regioner. Se även tabell nedan.

FÖRSTA KVARTALET

Under första kvartalet förvärvades fastigheten Ångmaskinen 5 i Länna med en uthyrbar area om 2 623 kvm. Förvärvet gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 41 mkr.

ANDRA KVARTALET

Under andra kvartalet tecknades avtal om förvärv av två fastigheter som tillträdades under tredje kvartalet.

TREJDE KVARTALET

Under tredje kvartalet förvärvades fyra fastigheter i Region Stockholm.

- Haninge Jordbromalm 6:59 i Jordbro till underliggande fastighetsvärde om 54 mkr.
- Fabrikören 6 i Älvsjö till ett underliggande fastighetsvärde om 28 mkr.
- Anoden 2 och 5 i Flemingsberg till underliggande fastighetsvärde om 133 mkr.

Fastigheterna Bulten 2 i Avesta, Norsen 12 i Hedemora samt Strömmen 1, 4 i Fagersta har avyttrats för 42 mkr.

Avtal tecknades också om förvärv av fastigheten Jönköping Hedenstorp 2:41 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 140 mkr. Tillträde är planerat till 1 december 2020.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	2020, Q3			2019
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	162	959 495	12 114	13 479
Förvärv	5	15 789	252	350
Ny-, till- och ombyggnation	-	5 129	534	506
Avyttringar	-4	-8 907	-42	-3 920
Värdeförändringar, realiserade	-	-	286	1 695
Valutaomräkningar	-	-	5	4
Totalt periodens utgång	163	971 506	13 149	12 114

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 1 JANUARI-30 SEPTEMBER 2020

Kv	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv/Avyttring uthyrbar area, kvm
Q1	Ångmaskinen 5	Stockholm	Haninge	Logistik	2 623
Q3	Anoden 2, 5	Stockholm	Huddinge	Logistik	8 300
Q3	Jordbromalm 6:59	Stockholm	Haninge	Logistik	3 272
Q3	Fabrikören 6	Stockholm	Stockholm	Logistik	1 594
Q3	Bulten 2	Avesta	Avesta	Logistik	-3 853
Q3	Norsen 12	Hedemora	Hedemora	Logistik	-3 043
Q3	Strömmen 1, 4	Fagersta	Fagersta	Logistik	-2 011

Netto kvm, transaktioner

6 882



NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden 1 januari till och med 30 september 2020 investerat 534 mkr (506) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer.

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems verksamhet och gör det möjligt att möta kundens 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. Under tredje kvartalet har tre projekt färdigställts med en total investering om 189 mkr, och hyresgäster har flyttat in.

För vidare information om fastighetsutveckling, se Corems Årsredovisning 2019.

PÅGÅENDE PROJEKT

Veddesta 2:79, Järfälla

Nybyggnadsprojekt omfattande totalt 16 900 kvm till en miljöprofilerad, modern lagerbyggnad i tre plan.

Projektet innefattar rivning av befintlig höglagerbyggnad och därefter uppförande av ny lagerbyggnad i tre plan om 16 170 kvm. Därtill renoveras en befintlig kontorsbyggnad om 760 kvm till nytt

huvudkontor för MTAB, som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela anläggningen. Planerad inflyttning är andra kvartalet 2021.

Backa 96:2, Göteborg, Pro Stop Backa

Nybyggnation av Pro Stop Backa, Göteborg, ett handelsområde för yrkesbutiker.

Hyresavtal finns tecknade med K-Rauta, Din Bil, Elektroskandia, Wangeskogs Maskinuthyrning och Würth. Etapp 1 om cirka 6 000 kvm är färdigställd och Din Bil har flyttat in i lokalerna under september 2020. Etapp 2 beräknas klar för inflyttning den 1 mars 2021. Färdigutvecklat planeras Pro Stop Backa omfatta totalt cirka 22 500 kvm.

Kappelgårde, Hundigevej 85-87, Greve, Köpenhamn, Danmark

Om- och tillbyggnad för hyresgästen GSV, Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag. Projektet ökar den uthyrbara ytan med cirka 1 000 kvm till totalt cirka 13 400 kvm. GSV har tecknat ett 15-årigt hyresavtal som även omfattar markytan om cirka 90 000 kvm. Projektet ska vara färdigställt andra kvartalet 2021.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

Skruven 3, Borås, Pro Stop Borås

Etapp 3A är färdigställd och inflyttning har skett etappvis. I mars flyttade Gränggården in på 1 900 kvm butik och lager samt 550 kvm utesäljyta. Högbergs Rör tillträdde 1 150 kvm i juni och Würth tillträdde 475 kvm i slutet på tredje kvartalet. Etapp 3B om cirka 3 000 kvm är nu under planering. Färdigutvecklat beräknas Pro Stop Borås omfatta 20 000 kvm butik och lager.

Skruven 3, Borås

Hyresgäst Anpassning av kontor för ICA Bank & Försäkring om 6 700 kvm samt befintlig hyresgäst Ericsson. ICA flyttade in i början av tredje kvartalet. Den tidigare single-tenant fastigheten är nu en multi-tenant fastighet under namnet Sandlid Business Park.

Flahult 21:36

Ombyggnation av 9 500 kvm och nybyggnation av 3 400 kvm för befintliga hyresgästen BUBS Godis. BUBS har tecknat ett 20-årigt avtal och projektet färdigställdes under tredje kvartalet.

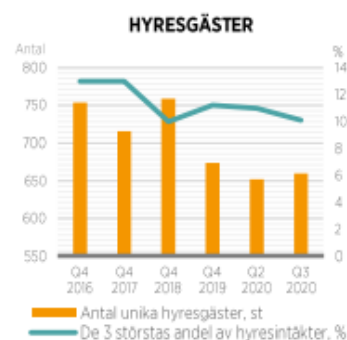
STÖRRE INVESTERINGSPROJEKT (ÖVER 25 MKR)

ONGOING PROJECTS

Property	Description	Compl.	Sq.m.	Investment, SEKm	Estimated investment, SEKm
Stockholm, Veddesta 2:79	Extension for MTAB, Järfälla	Q2 2021	16 900	125	219
Väst, Backa 96:2	Construction of Pro Stop Backa, Gothenburg	Q4 2020/Q1 2021	22 500	310	375
Syd, Kappelgårde	Extension for GSV, Denmark	Q2 2021	13 400	8	75
Total, ongoing projects			52 800	443	669



Miljöprofilerad lagerbyggnad i tre plan. I Veddesta nordväst om Stockholm pågår nybyggnation i fastigheten Veddesta 2:79 för MTAB.



HYRESGÄSTER OCH AVTALSPORFÖLJ

Kontrakterad hyra uppgick per 30 september 2020 till 898 mkr på årsbasis (822) medan det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 976 mkr (898).

Intäktsbasen är väl diversifierad med 660 unika hyresgäster. De tre största hyresgästerna står tillsammans för cirka 10 procent av de totala hyresintäkterna.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 4,4 år (4,0), vilket är en förlängning jämfört med föregående kvartal då den uppgick till 4,3 år. Av kontrakterad hyra förfaller 50 procent under 2024 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 september 2020 till 92 procent (92).

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen är positiv och summerade till 4 mkr (34) för perioden. Uthyrningar och omförhandlingar under niomånadersperioden uppgick till 84 mkr, där 40 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder.

STÖRREUTHYRNINGAR OCH OMFÖRHANDLINGAR

Ett antal större uthyrningar samt omförhandlingar har skett under niomånadersperioden. Några av de större var:

- MatHem tecknade avtal imars om 5 000 kvm i Veddesta 2:63 i Järfälla. Lokalerna anpassades och MatHem flyttade in i april.
- Coop.se utökade med 4 100 kvm under första kvartalet och hyr nu 9 100 kvm i fastigheten Måseskär 5, Malmö.
- Fraktjänstföretaget Instabox tecknade under andra kvartalet ett avtal om 2 400 kvm i fastigheten Öskaret 16 i Jönköping.
- Sun-Com Logistics utökade sin yta under andra kvartalet när de flyttade in i Jordbromalm 5:2 och 5:3 om 6 700 kvm.
- I juli tecknades ett nytt 15 årigt hyresavtal med den befintliga hyresgästen GSV, Danmarks ledande maskinuthyrningsföretag i fastigheten Kappelgårde, Greve i Köpenhamn. De utökar sina ytor till att omfatta 13 400 kvm byggnad samt 90 000 kvm mark. En om- och tillbyggnad ska göras och projektet beräknas vara färdigställt andra kvartalet 2021.

DEN SVENSKA TRANSAKTIONSMARKNADEN

Den världsomspännande kris som uppstått till följd av rådande pandemi har bidragit till osäkerhet, avvaktan och stor volatilitet på globala finansmarknader under första halvan av 2020. De långtgående ekonomiska konsekvenserna av krisen är fortfarande osäkra, men under det tredje kvartalet finns tecken på återhämtning på den svenska investerarmarknaden. När investerare söker stabilitet leder det till efterfrågan på tillgångar inom lågrisksegment, såsom logistikfastigheter i A-lågen.

Den totala ackumulerade transaktionsvolymen per 30 september uppgick till 133 mdkr, vilket innebär en tydlig nedgång jämfört med föregående år (-22 procent) men samtidigt ett mycket bra år sett till genomsnittlig volym det senaste decenniet.

Segmentet lager- och logistikfastigheter tycks ha undvikit större effekter av pandemin så här långt, tack vare tillväxten inom e-handeln, fortsatt hög efterfrågan på

effektiva lokaler i stadsnära lägen samt generell låg vakansgrad och relativt långa hyreskontraktstider. Det begränsade utbudet inom segmentet leder till lägre transaktionsfrekvens.

Lager/logistik har per 30 september stått för 11 procent av transaktionsvolymen, motsvarande omkring 15 mdkr, vilket innebär en nedgång jämfört med rekordåret 2019. Segmentet har emellertid goda förutsättningar för högre transaktionsvolym på längre sikt, inte minst baserat på den pipeline av affärsmöjligheter som just nu kan noteras i marknaden. Priserna på moderna tillgångar i attraktiva lägen är på rekordnivå – med prime yield på 4,25 procent – och priserna fortsätter att stiga.

Corem tror på fortsatt hög efterfrågan på hyresmarknaden inom segmentet lager/logistik, starkt investerarintresse från både inhemska och internationella aktörer samt ytterligare yield-kompression.

FÖRDELNING PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

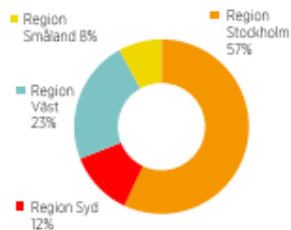
Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i fyra geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Småland. Den tidigare Region Mälardalen/Norr är avvecklad 2019 då huvudparten av beståndet avyttrades den 5 juli 2019. Ett fåtal av regionens mindre fastigheter ingick inte i denna transaktion, och dessa inkluderas, från och med den 30 september 2019, i Region Stockholm i segmentstabellerna nedan. Tidigare års jämförelsesiffror har lämnats intakta. Under tredje kvartalet 2020 avyttrades alla utom en av de kvarvarande fastigheterna från den tidigare Region Mälardalen/Norr. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Fördelning per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, förvärv och avyttringar	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	379	361	-104	-107	274	254	72	70	417	-310
Syd	94	133	-21	-31	73	102	78	77	264	-1 189
Väst	139	131	-26	-25	113	106	81	81	26	122
Småland	49	76	-9	-18	40	58	82	76	37	-826
Mälardalen/Norr	-	48	-	-11	-	37	-	77	-	-1 288
Totalt	660	749	-160	-192	500	557	76	74	744	-3 491

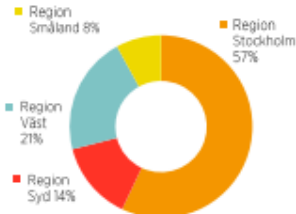
Nyckeltal per geografiskt område	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Vakans, kvm	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	90	87	7 450	6 503	559	519	93	91	47 936	59 154
Syd	26	27	1 616	1 493	134	131	94	90	16 637	27 399
Väst	26	26	3 097	2 626	206	182	89	95	30 743	12 243
Småland	21	21	986	842	77	66	92	93	10 909	8 835
Mälardalen/Norr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	163	161	13 149	11 464	976	898	92	92	106 225	107 631

Uthyrbar area, kvm	Totalt		Logistik		Kontor		Handel		Övrigt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep	30 sep
Stockholm	453 109	443 312	295 181	286 044	123 520	119 420	18 247	20 578	16 161	17 270
Syd	194 072	193 097	153 983	153 101	26 624	26 281	5 840	5 840	7 625	7 875
Väst	236 701	228 556	163 703	175 812	43 637	36 260	24 230	13 072	5 131	3 412
Småland	87 624	84 216	60 839	57 564	15 412	15 279	3 939	3 939	7 434	7 434
Mälardalen/Norr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	971 506	949 181	673 706	672 521	209 193	197 240	52 256	43 429	36 351	35 991
Andel, %			70	71	21	20	5	5	4	4

FASTIGHETSVÄRDE, ANDEL PER REGION



HYRESVÄRDE, ANDEL PER REGION



AREA, ANDEL PER LOKALTYP



LÅNGFRISTIGA AKTIEINNEHAV

Corem äger aktier i två noterade fastighetsbolag som räknas som långfristiga aktieinnehav, Klöver och Castellum. I dessa har Corem en plats i valberedningen och kan därmed påverka utvecklingen av bolaget. Castellum klassificerade som långfristigt innehav under tredje kvartalet 2020 efter att Corem tagit plats i valberedningen.

KLÖVERN

Corem äger sedan i november 2008 aktier i Klöver AB, ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang erbjuder attraktiva lokaler och aktivt bidrar till stadsutveckling i tillväxtregioner med visionen att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Klöver är börsnoterat på NASDAQ Large Cap.

Enligt Klöverns senast publicerade delårsrapport, som avser första halvåret 2020, uppgick per 30 juni 2020 fastighetsvärdet i Klöverns bestånd till 56 mdkr och hyresvärdet till 3,8 mdkr. Den justerade soliditeten uppgick till 40 procent. Bolaget har rating BBB- från Scope.

Klöver har skrivit under FN:s Global Compact och har ambitiösa hållbarhetsmål inom bland annat miljö. Senast 2022 ska all

energi som används i bolagets byggnader komma från förnybara källor och minst hälften av fastigheterna ska ha en energianvändning som är lägre än 100 kWh/kvm år, ett mål som uppnåddes redan 2019.

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per 30 september 2020 till 9 500 000 stamaktier A samt 129 400 000 stamaktier B. Det motsvarar 15,3 procent av de utestående rösterna och 14,9 procent av kapitalet i bolaget.

Per 30 september 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Klöver till 2 297 mkr jämfört med 3 191 per 31 december 2019. Värdeförändringarna uppgick för perioden till -894 mkr och för kvartalet till 245 mkr, och inkluderas i resultaträkningen under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.



I fastighetsbolaget Castellum äger Corem aktier sedan 2019. Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på NASDAQ Large Cap.

Castellum äger kontors- och logistikfastigheter i svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors och är det enda nordiska fastighets- och byggbolaget som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Även Castellum har signerat Global Compact och har bland annat som mål att vara helt klimatneutrala till 2030. Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av Science Based Targets initiative (SBT).

Fastighetsvärdet i Castellum uppgick till 98 mdkr per 30 september 2020 och hyresvärdet var 4,8 mdkr. Belåningsgraden uppgick till 43 procent. Bolaget har en "Baa2-rating" från Moodys.

Corems aktieinnehav i Castellum uppgick per 30 september 2020 till 7 900 000 aktier. Det motsvarar 2,89 procent av de utestående rösterna och 2,89 procent av kapitalet i bolaget. Per 30 september 2020 uppgick verkligt värde för innehavet i Castellum till 1 612 mkr. Värdeförändringarna uppgick för perioden till 48 mkr (-) och för kvartalet till 209 mkr, och inkluderas i resultaträkningen under posten Värdeförändringar finansiella placeringar.



Nyförvärv i Småland. Corem tecknade under tredje kvartalet avtal om förvärv av fastigheten Jönköping Hedenstorp 2:41 i industriområdet Hedenstorp, ett expansivt område som har bra kommunikationer med närhet till Riksväg 40 och Jönköping Airport.

FINANSIERING

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 9 029 mkr (7 375) den 30 september 2020. Samma tidpunkt föregående år uppgick räntebärande skulder till 6 452 mkr. Upplåningskostnader uppgick till 21 mkr (20), vilket innebär räntebärande skulder i balansräkningen på 9 008 mkr (7 355).

Av de räntebärande skulderna har 66 procent, fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet enligt gängse praxis på marknaden. Ytterligare 10 procent har noterade aktier som säkerhet. Andel säkerställd finansiering i förhållande till bolagets tillgångar uppgick på balansdagen till 45 procent (38).

OBLIGATIONSLÅN

Corem hade på balansdagen två emitterade och noterade icke-säkerställda obligationslån om totalt 2 100 mkr, och båda lånen är utan räntegolv. Corem har under perioden emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 mkr med en löptid om 3 år och ränta Stibor 3 M + 2,50 procent. Obligationslånet utökades med ytterligare 250 mkr med en ränta om Stibor 3 M + 2,25 procent.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %
2020	6 337	3,0	70	1 337	15
2021	-	-	-	3 752	41
2022	100	0,3	1	1 613	18
2023	175	2,9	2	1 662	18
2024	38	2,4	1	38	1
>2024	2 379	2,5	26	627	7
Totalt	9 029	2,9	100	9 029	100

OBLIGATIONSLÅN

Förfall, år	Belopp, mkr	Ränta, %
2021	850	STIBOR 3M+4,35
2023	1250	STIBOR 3M+2,5
Totalt	2 100	

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep
Räntebärande skulder	9 029	6 452
Räntebärande tillgångar	-	-5
Långfristiga aktieinnehav	-3 909	-2 549
Kortfristiga placeringar	-170	-440
Likvida medel	-12	-355
Räntebärande nettoskuld	4 938	3 103

Under perioden har ett obligationslån om 500 mkr, med en ränta på Stibor 3 M + 4,25 procent med räntegolv, kösts på förfalldagen.

Under kvartalet har ett grönt ramverk för obligationer tagits fram. Ramverket, som reviderats av Cicero med betyget "Medium green", omfattar främst fastigheter certifierade enligt Green Building och energiklass A och B, men även andra miljöcertifieringar samt investeringar i energibesparande åtgärder.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 1,7 år (2,2). Belåningsgraden uppgick till 38 procent (22).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgick på balansdagen till 3,1 år med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntenivån uppgick på balansdagen till 2,9 procent (3,8), jämfört med 3,4 procent den 31 december 2019, inklusive derivatinstrument.

För att begränsa ränterisk har Corem ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång fanns ränteswappar till ett nominellt värde om 2 390 mkr (2 390) och räntetak för 2 503 mkr (2 503). Under perioden har tre ränteswappar om 1 300 mkr förlängts.

Tillsammans med de lån som löper med fast ränta innebär det att 58 procent (71) av

de räntebärande skulderna var räntesäkrade. Förfallen på derivaten är mellan 2022 och 2031. Genomsnittlig återstående löptid på derivaten uppgår till 5,4 år. Per den 30 september 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -483 mkr (-424). Värdeförändring på derivaten uppgick för perioden till -59 mkr (-106).

En ökning av Stibor 3M med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,66 procentenhet, vilket motsvarar 59 mkr i årliga räntekostnader. Effekten av större räntehöjningar begränsas av räntetak.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 ggr (2,8).

EGET KAPITAL, SUBSTANSVÄRDE OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 6 729 mkr (8 172), vilket motsvarar 16,97 kr (19,95) per stamaktie, 251,67 kr (251,67) per preferensaktie samt substansvärde (NAV) 20,37 kr (22,74) per stamaktie.

Per den 30 september 2020 uppgick den justerade soliditeten till 48 procent (55) och soliditeten till 38 procent (48). För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 8.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 341 mkr (347).

Utdelning från aktieinnehav uppgick till 80 mkr (46).

Periodens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 250 mkr (3 495) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 910 mkr (-3 485).

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncernen har placerat kapital kortfristigt i fastighetsbolagsaktier noterade på nordiska börser. Vid periodens utgång uppgick marknadsvärdet till 170 mkr och bestod av 1 359 858 aktier i Entra ASA.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 12 mkr (8). Därutöver finns outnyttjade krediter om 892 mkr (993).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 4 938 mkr jämfört med 3 103 mkr vid samma tidpunkt föregående år.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	500	557	172	157	701	644
Central administration	-29	-30	-9	-9	-39	-38
Avskrivningar	1	0	1	0	1	2
Erhållen ränta, utdelningar mm	81	46	26	15	64	99
Erlagd ränta mm	-198	-216	-69	-73	-275	-257
Tomträttsavgälder	-10	-10	-3	-3	-13	-13
Betald inkomstskatt	-4	0	-2	0	-7	-11
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	341	347	116	87	432	426
Förändring av kortfristiga fordringar	1	4	15	2	-13	-16
Förändring av kortfristiga skulder	2	-20	85	-23	48	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344	331	216	66	467	480
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-534	-276	-194	-126	-506	-764
Förvärv av fastigheter	-252	-146	-211	-	-350	-456
Avyttring av fastigheter	42	3 914	42	3 913	3 920	48
Förändring övriga anläggningstillgångar	-506	3	-506	0	0	-509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250	3 495	-869	3 787	3 064	-1 681
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-260	-218	-18	-18	-236	-278
Återköp egna aktier	-498	-	-	-	-	-498
Kortfristiga placeringar	26	-411	235	-411	-1 372	-935
Upptagna lån	3 220	1 485	437	522	2 741	4 476
Amorterade lån	-1 578	-4 341	-29	-3 595	-4 670	-1 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	910	-3 485	625	-3 502	-3 537	858
Periodens kassaflöde	4	341	-28	351	-6	-343
Likvida medel vid periodens början	8	14	40	4	14	355
Likvida medel vid periodens slut	12	355	12	355	8	12

MODERBOLAGET

Corems moderbolag hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -158 mkr (41) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 66 mkr (72). Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderade för helåret 2019 bland annat utdelning från dotterbolag om 1 025 mkr.

Moderbolagets tillgångar uppgick till 4 944 mkr (4 493). Likvida medel uppgick till 67 mkr (8). Eget kapital uppgick till 1 820 mkr (2 754).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2019 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	66	72	96
Kostnad sålda tjänster	-39	-45	-67
Bruttoresultat	27	27	29
Central administration	-29	-30	-39
Rörelseresultat	-2	-3	-10
Resultat kortfristiga placeringar	-28	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	122	111	1 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	-255	-67	-85
Resultat före skatt	-163	41	1 125
Skatt	5	0	-7
Periodens resultat	-158	41	1 118

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1	1	1
Andelar i koncernföretag	333	332	333
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 999	489	492
Fordringar på koncernföretag	2 347	1 945	2 469
Uppskjuten skattefordran	28	28	21
Övriga kortfristiga fordringar	9	4	7
Kortfristiga placeringar	160	411	1 162
Kassa och bank	67	219	8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 944	3 429	4 493
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 820	1 678	2 754
Räntebärande skulder	3 036	1 665	1 673
Ej räntebärande skulder	88	86	66
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 944	3 429	4 493

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I koncernen är fastigheterna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Verkligt värde för finansiellinstrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget med undantag för innehavet i Klöver, Castellum och de kortfristiga placeringarna där verkliga värden är de som redovisas för koncernen. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiellinstrument har skett under perioden.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och kortfristiga placeringar värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2019.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS.

Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning att analysera bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets hemsida presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått och varför de används, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

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

NOT 2 SKATT

Lagändring har skett från 1 januari 2019 i inkomstskattelagen gällande beskattningsregler för företag. De begränsar bland annat avdragsrätten för ränteavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Det påverkar även utnyttjandet av underskottsavdrag.

Corem påverkas av förändringen genom en snabbare förbrukningstakt av befintliga underskottsavdrag då räntekostnaderna ej ger fullt avdrag. Dock kan vissaminre skattemässiga inlåningar uppstå i enskilda dotterbolag.

Genom skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande

av underskottsavdrag uppsår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterbolag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns. Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken formsom avyttring sker.

Den effektiva skattesatsen påverkas av skattefria intäkter i form av realiserade värdeförändringar från finansiella placeringar samt skattefria bolagsförsäljningar m.m.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 044 mkr (1 117). Skattefordran

hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 215 mkr (230).

I koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 685 mkr (592).

Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning omräknades den uppskjutna skatteskulden 2018 till 20,6 procent, då Corem gör bedömningen att huvuddelen av uppskjuten skatteskuld kommer att realiseras till denna skattesats.

SKATT PER DEN 30 SEPTEMBER 2020

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	-4	-6	-53	-44	-57	-50
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-60	1	-60	1
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	-	-	62	16	62	16
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-41	-56	-41	-56
Totalt	-4	-6	-92	-83	-96	-89

CORONAPANDEMINS INVERKAN

Coronapandemin fortsätter att påverka ekonomin, men konjunkturprognoser från slutet av tredje kvartalet var väsentligt mer positiva än de som kom under sommaren. Marknadsbedömare väntar sig ett BNP-tapp om drygt 3 procent 2020, och en ökning igen 2021. Konsumtion och export har återhämtat sig snabbare än väntat och den internationella handeln har tagit fart. Viss osäkerhet kring en eventuell andra våg av pandemin kvarstår dock. Digitaliserings- och e-handelstrenderna har fortsatt att stärkas, vilket skapar efterfrågan på fastigheter för citynära logistik.

UTHYRNING OCH BEFINTLIGA HYRESAVTAL

Efterfrågan på våra lokaler är fortsatt god. Vi ser ingen press nedåt på hyresnivåer eller generell ökad vakans som kan kopplas till covid-19.

En trend är att efterfrågan på korta hyresavtal med löptid under ett år och med omgående tillträde har ökat. I flera fall beror det på att hyresgästerna snabbt har behövt öka sin lagerkapacitet, som en följd av att pandemin bidragit till ökad efterfrågan inom e-handel. En annan trend är att kvaliteten på de förfrågningar om lokaler som Corem får är högre, vilket medför att en större andel av förfrågningarna leder till tecknande av hyresavtal.

Vissa av Corems befintliga hyresgäster har drabbats av kortsiktigt bristande likviditet, vilket främst har hanterats genom överenskommelser om månadsbetalning. Dessa överenskommelser har hållits och hyrorna har betalats in i tid. Hyresförlusterna för niomånadersperioden uppgår till 1 mkr (2). Inför fjärde kvartalet har överenskommelser om månadsbetalningar, vilka uppgick till mindre än 3 procent av aviserade hyror, fasats ut. Hyresrabatter till befintliga hyresgäster till följd av coronakrisen är låga och belastar resultatet för niomånadersperioden med totalt 2,1 mkr, efter avdrag

för kompensation om 0,8 mkr i linje med det statliga stödet för hyresrabatter till utsatta branscher som kunde sökas i andra kvartalet.

TRANSAKTIONER

Investerarintresset för lågriskinvesteringar som fastigheter i attraktiva logistiklägen har varit stort. Utbudet har varit begränsat, men vi får förfrågningar som talar för en ökad aktivitet framöver. Corem tecknade avtal om förvärv av en fastighet under tredje kvartalet och tillträdde fyra nya. Efter periodens utgång tecknades avtal om förvärv av ytterligare fyra fastigheter.

FINANSIERING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Obligationsmarknaden har återhämtat sig efter nedgången under första halvåret. Bankmarknaden har fungerat väl för Corem genom hela coronakrisen. Corem har finansiella placeringar i fastighetsbolag noterade på nordiska börser, varav innehaven i Klöver och Castellum är långfristiga. Värdet på dessa var volatila under andra kvartalet men har nu stabiliserats. De kortfristiga innehaven är att betrakta som likviditetsreserv. Den samlade risken för negativ påverkan på Corems finansiella ställning bedöms begränsad.

PROJEKT

I planens inledning såg vi en risk att pågående projekt inte skulle kunna färdigställas i tid om entreprenörer skulle drabbas av brist på arbetskraft eller leveranser. Ingen sådan påverkan har hittills förekommit och i nuläget bedömer vi risken som liten för resten av året.

ÖVRIG INFORMATION

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och är integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och bedrivs inom fyra fokusområden: Medarbetare, Kundnöjdhet, Miljöhänsyn/ Resursbesparing och Ansvarfulla affärer. Se corem.se och Corems årsredovisning 2019 för mer information.

MEDARBETARE

Lokalkontor finns i Sättra, Märsta, Veddesta, Jordbro, Malmö, Göteborg och Jönköping. Huvudkontoret är beläget i Stockholm.

Per den 30 september 2020 hade Corem totalt 58 anställda, varav 21 kvinnor och 37 män. Samma tidpunkt föregående år var antal anställda 58 personer.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Corem har identifierat ett antal väsentliga möjligheter och risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom fastigheter och fastighetsvärdering, konjunktur och marknadsförutsättningar, kunder och hyresintäkter, fastighetsprojekt och transaktioner, lagar och regelverk, finansiering, räntor, noterade innehav samt hållbart företagande.

Corem har goda rutiner för att hantera dessa risker och arbetar systematiskt med att följa utvecklingen och anpassa hanteringen. För mer information om risker, se Corems Årsredovisning 2019.

CORONAPANDEMIN OCH ÖMVÄRLIDEN

Under första halvåret 2020 hade pandemin mycket stor inverkan på näringsliv och samhälle, men under tredje kvartalet har situationen förbättrats. Viss osäkerhet kvarstår dock kring vilken påverkan en andra våg av pandemin kan komma att få. Fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment där Corem är verksamt, bedöms ha fortsatt stabila marknadsförutsättningar och långsiktigt goda framtidsutsikter. För vidare resonemang om coronapandemin, se sidan 17 och vd-ord.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll påverkas av säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadspris-

sättning på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltnings-tjänster och debitering av koncernräntor.

Ett entreprenadavtal tecknades under 2019 med Wästbygg AB avseende uppförande av Pro Stop Backa, Göteborg, samt avseende uppförande av Pro Stop Borås etapp 3A. Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 139 mkr (100). Wästbygg kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehom är delägare.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Corem har åtagit sig att teckna sin pro-rata andel om cirka 340 mkr i den fullt garanterade nyemission som Klövern den 6 oktober 2020 tillkännagav att bolaget har för avsikt att genomföra.

Avtal har tecknats om förvärv av fyra lager- och industrifastigheter i södra Stockholm med en total uthyrbar area om cirka 4 250 kvm och beräknat tillträde 1 december 2020.

Corems styrelse har beslutat att uppdatera soliditetsmålet; justerad soliditet ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 oktober 2020
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Corem Property Group AB (publ) org.nr 556463-9440

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on

Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga

omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 oktober 2020
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

AKTIEN

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2020

Börsvärde	8,1mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSSIT59
Antal aktieägare	7 671
Stamaktie serie A , antal aktier	32 510 224
Stängningskurs	18,40kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktie serie B , antal aktier	343 228 656
Stängningskurs	18,45kr
ISIN	SE0010714287
Preferensaktie , antal aktier	3 600 000
Stängningskurs	329,00kr
ISIN	SE0010714311

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med tre aktieslag; stamaktie av serie A, stamaktie av serie B och preferensaktie.

Corem har totalt 379 338 880 aktier per 30 september 2020, varav 32 510 224 stamaktier serie A, 343 228 656 stamaktier serie B och 3 600 000 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan stamaktie av serie B och preferensaktie berättigar till en tiodels röst vardera.

I februari 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 492 447 stamaktier av serie A, vilka under mars omvandlats till serie B. I augusti 2020 har aktieägare gjort begäran om omvandling av 372 stamaktier av serie A, vilka under september omvandlats till serie B.

Corem har under perioden återköpt 21 075 000 egna stamaktier av serie B till en genomsnittlig kurs om 23,64 kr.

Per den 30 september 2020 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier serie A samt 29 630 550 stamaktier serie B. Aktierna är återköpta till en snittkurs om 18,35 kr per aktie.

För ytterligare information om aktien se www.corem.se.

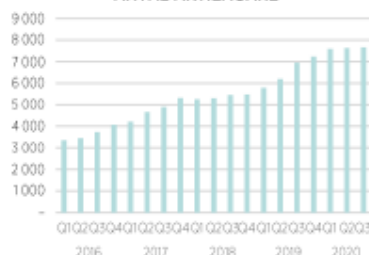
DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2020

Aktieägare	Stamaktie av serie A	Stamaktie av serie B	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag ²	14 360 671	143 606 710	512 652	41,78%	46,92%
Gårdarike ²	5 787 959	49 476 560	47 355	14,58%	17,52%
Banque Pictet & Cie (Europe) SA	1 607 021	16 072 501	-	4,66%	5,24%
Länsförsäkringar fondförvaltning	837 387	14 892 298	-	4,15%	3,79%
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%
Fjärde AP-Fonden	606 532	6 283 031	83 890	1,84%	2,03%
Patrik Tillman privat och via bolag	571 441	5 714 410	40 000	1,67%	1,87%
Livförsäkrings AB Skandia	699 252	4 239 768	-	1,30%	1,83%
Handelsbanken fonder	-	9 067 652	-	2,39%	1,48%
Prior & Nilsson	145 836	7 439 815	-	2,00%	1,45%
UBS Switzerland AG, NQI	434 307	4 473 970	-	1,29%	1,44%
CBNY - Norges Bank	692 364	1 643 680	-	0,62%	1,40%
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	7 411 067	-	1,95%	1,21%
UBS Switzerland AG, WBIMY	-	5 283 125	-	1,39%	0,86%
Övriga aktieägare	2 152 630	23 493 529	2 916 103	7,53%	7,82%
Totalt antal utestående aktier	29 596 399	313 598 106	3 600 000	91,42%	100,00%
Återköpta aktier ¹	2 913 825	29 630 550	-	8,58%	-
Totalt antal aktier	32 510 224	343 228 656	3 600 000	100,00%	100,00%

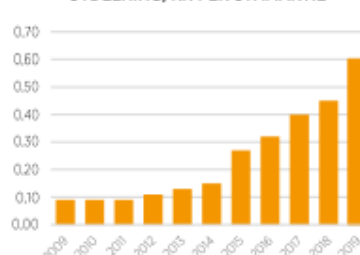
¹ Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

² Innehav som förvaltas genom Ålandsbanken rapporteras för närvarande i EuroClear som "Ålandsbanken i ägares ställe" med samlad totalsumma istället för att visa bakomliggande ägande. Dessa uppgifter har justerats manuellt för att bättre reflektera det bakomliggande ägandet.

ANTAL AKTIEÄGARE



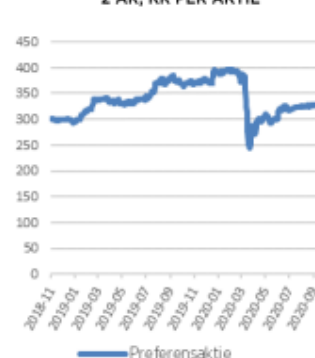
UTDELNING, KR PER STAMAKTIE



KURSVUTVECKLING STAMAKTIE A OCH B, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KURSVUTVECKLING PREFERENSAKTIE, 2 ÅR, KR PER AKTIE



KVARTALSÖVERSIKT

	2020 Q3	2020 Q2	2020 Q1	2019 Q4	2019 Q3	2019 Q2
Belopp i mkr där ej annat anges	Jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	Jul-sep	apr-jun
Resultatrelaterade						
Intäkter	222	215	223	212	209	270
Fastighetskostnader	-50	-53	-57	-68	-52	-62
Driftsöverskott	172	162	166	144	157	208
Förvaltningsresultat	117	101	117	87	95	117
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-	-	-	-	-	58
Värdoförändringar fastigheter	185	20	81	233	693	596
Värdoförändringar finansiella placeringar	470	28	-1 633	784	305	0
Värdoförändringar derivat	3	-35	-27	89	-28	-41
Resultat efter skatt	658	75	-1 402	1 081	1 189	582
Fastighets- och finansrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde	13 149	12 598	12 427	12 114	11 464	14 552
Överskottsgrad, %	77	75	74	68	75	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	91	92	91
Avkastning på eget kapital, %	38,1	5,0	-77,6	56,6	73,0	40,4
Justerad soliditet, % ¹	48	47	49	55	55	41
Belåningsgrad, %	38	42	40	22	27	51
Aktierelaterade						
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	18,12	18,54	22,74	19,72	16,77
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,87	0,17	-4,13	2,92	3,21	1,55
Aktiekurs, stamaktie A, vid periodens slut, kr	18,40	17,20	19,40	27,00	21,30	16,45
Aktiekurs, stamaktie B, vid periodens slut, kr	18,45	17,75	19,60	27,00	21,50	16,65
Aktiekurs, preferensaktie, vid periodens slut, kr	329,00	317,00	285,00	392,00	369,00	338,00
Antal utestående stamaktier, st	343 194 505	343 194 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Antal utestående preferensaktier, st	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹ Definition avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats

NYCKELTAL

	2020 9 mån jan-sep	2019 9 mån jan-sep	2020 3 mån jul-sep	2019 3 mån jul-sep	2019 12 mån jan-dec	2018 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	13 149	11 464	13 149	11 464	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,7	5,9	5,7	5,9	5,8	6,5
Hysesvärde, mkr	976	898	976	898	912	1 112
Uthyrbar area, kvm	971 506	949 181	971 506	949 181	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad, %	89	89	89	89	88	88
Överskottsgrad, %	76	74	77	75	73	76
Antal fastigheter, st	163	161	163	161	162	186
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	-12,0	43,7	38,1	73,0	46,2	24,5
Justerad soliditet, % ²	48	55	48	55	55	39
Soliditet, %	38	47	38	47	48	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 938	3 103	4 938	3 103	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	38	27	38	27	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	45	42	45	42	46	51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	2,7	2,5	2,8	2,9
Genomsnittlig ränta, %	2,86	3,81	2,86	3,81	3,40	3,16
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,0	3,1	3,0	3,4	2,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,7	2,4	1,7	2,4	2,2	3,0
Aktierelaterade*						
Resultat per stamaktie, kr	-2,10	5,43	1,87	3,21	8,35	3,05
Resultat per preferensaktie, kr	15,00	15,00	5,00	5,00	20,00	20,00
Substansvärde (NAV) per stamaktie, kr	20,37	19,72	20,37	19,72	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie, kr	16,97	16,99	16,97	16,99	19,95	12,07
Eget kapital per preferensaktie, kr	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,60	0,45
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr ³	18,40	21,30	18,40	21,30	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr ³	18,45	21,50	18,45	21,50	27,00	10,70
Aktiekurs per preferensaktie, kr ¹	329,00	369,00	329,00	369,00	392,00	294,00
Antal utestående stamaktier, st ²	343 194 505	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 269 505
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ²	343 507 808	364 269 505	343 194 505	364 269 505	364 269 505	364 727 545
Antal utestående preferensaktier, st ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000

¹Vid periodens utgång.

²Exklusive återköpta aktier.

³Definition avseende justerad soliditet har ändrats och historiska jämförelsetal har justerats

För definitioner av nyckeltal, se sid23.

FASTIGHETER FÖR CITYNÄRA LOGISTIK

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager- och logistiklokaler med tillhörande kontor. De ligger i attraktiva logistiklägen nära större städer och passar därmed väl för citynära logistikverksamhet.

SAMLADE BESTÅND FÖR FLEXIBEL OCH KUNDNÄRA FÖRVALTNING

Beståndet är indelat i fyra regioner och inom dem sker det dagliga förvaltningsarbetet. Genom att flertalet fastigheter är belägna nära varandra geografiskt skapas samlade förvaltningsenheter med både förvaltare och driftspersonal på plats. Lokala förvaltnings- och driftskontor ger snabb service och god marknadsnärvaro – det är en viktig del i Corems strategi.

Region Väst

Region Väst omfattar fastigheter i etablerade logistiklägen i Göteborg och Borås. Fastigheterna i Borås är samlade på Ramnaslätt. I Göteborgs-området är beståndet främst fokuserat till Hisings Backa, Mölndal och Mölnlycke.

Region Syd

Med väl utbyggd infrastruktur och ett geografiskt läge som lämpar sig för både nationell och internationell transport är Corems Region Syd bra beläget. Regionens fastigheter finns till huvuddel i Fosie/Elisedal respektive Östra Hamnen i Malmö samt i Köpenhamn.

Region Småland

Jönköpingsregionen är ett av landets bästa logistiklägen och här finns Corems Region Småland. Beståndet är koncentrerat till Ljungarum och Torsvik.

Region Stockholm

Stockholm är Corems största region med ett flertal förvaltningsområden, som alla har mycket goda förutsättningar för lager och citylogistik med både god tillgänglighet och närhet till stad och kunder. Majoriteten av fastigheterna i regionen finns samlade i Arlandastad, Veddesta och Bredden på stadens norra sida samt i Västberga, Sättra och Jordbro på den södra.



VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

EN AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT STARK UTVECKLING

Corems affärsmodell bygger på proaktiv förvaltning, strategiska transaktioner, långsiktiga investeringar och förädling av fastigheterna. Fastighetsbeståndets värde ökas både genom att byggnaderna moderniseras och att beståndet kontinuerligt anpassas till att passa förändrade marknadsförutsättningar. Extra värdeskapas genom ett hållbart arbetssätt och genom att alltid ha hyresgästen i fokus.



1. TRANSAKTION:- TILLVÄXT
2. FÖRVALTNING:- HYRESGÄSTFOKUS
3. FÖRÄDLING:- VÄRDESKAPANDE

MÅLOMRÅDEN

Corems fem målområden har valts ut med grund i den övergripande målsättningen att bli det ledande fastighetsbolaget inom logistikfastigheter i Corems utvalda regioner.

Verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus, vilket omfattar såväl social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

> Förädling, tillväxt och utveckling

Kontinuerlig värdeökning av fastigheterna och tillväxt inom utvalda segment och regioner. Corem ska aktivt analysera marknaden och söka intressanta förvärvs-, förädlings- och utvecklingsmöjligheter. Syftet är långsiktig värdeökning, att bredda kunderbudandet, nå ökad flexibilitet, ökade synergier inom regionerna samt god riskspridning.

> Attraktiv arbetsgivare och affärspartner

En attraktiv arbetsgivare och affärspartner, med frisk kompetent och engagerad personal. Kunniga och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem mot dess vision. Det nås genom lika rättigheter och möjligheter för alla medarbetare, samt utvecklingsmöjligheter inom företaget för att fortsätta växa tillsammans.

> Kundfokuserad förvaltning

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval inom lager-, logistik- och handelslokaler, och ses som en god affärspartner. Det nås genom en proaktiv, kundfokuserad och effektiv förvaltning. Därför arbetar Corem med egen personal inom såväl förvaltning, fastighetsskötsel som fastighetsutveckling.

> Finansiell stabilitet och styrka

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad. Stabil och långsiktigt hållbar ekonomi med god avkastning till aktieägare är ett viktigt fokusområde.

> Miljöhänsyn och resursbesparing

Hållbarhet är en integrerad del i verksamheten, och därmed också i verksamhetens samtliga målområden. Medarbetare, säkerhet, affärsetik och resursbesparing är viktiga områden, tillsammans med att verksamheten som helhet ska präglas av ett ansvarsfullt agerande med långsiktigt fokus.

DEFINITIONER

I delårsrapporten presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning 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 valda nyckeltal och mått. Presentation av definitionerna, samt varför de används, finns även på Corems hemsida (www.corem.se). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på hemsidan.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med snittet av ingående och utgående kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Driftsöverkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

Eget kapital per stamaktie

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyringsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat.

Genomsnittlig kreditbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Hysesvärde

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

Justerat soliditet

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 justerat för nyttjanderätts tillgångar.

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

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Preferenskapital

Antal utestående preferensaktier multiplicerat med genomsnittlig emissionskurs.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

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

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

Räntebärande skulder

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

Räntetäckningsgrad¹

Förvaltningsresultat, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

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.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ytmässig uthyringsgrad

Uthyrd area i relation till totalt uthyringsbar area.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

¹ Exklusive tomträttsavgäld.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Bokslutskommuniké 2020	12 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	29 april
Årsstämma 2021	29 april

AVSTÄMNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2020
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2021
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2021
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 april 2021

KONTAKTPERSONER

Eva Landén, VD, E-post: eva.landén@corem.se

Anna-Karin Hag, CFO, E-post: anna-karin.hag@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 oktober 2020 kl. 08:00

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se



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

REDOGÖRELSE FRÅN COREMS STYRELSE

Beskrivningen av Corem på sidorna 20 – 65 i denna Erbjudandehandling har granskats av Corems styrelse. Styrelsen försäkrar att beskrivningen av Corem som lämnas i Erbjudandehandlingen ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Corem.

Stockholm den 26 januari 2021

Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen¹

¹ Exkluderar Rutger Arnhult, Christina Tillman och Patrik Essehorn på grund av intressekonflikt. För mer information om intressekonflikt, se under rubriken ” Vissa närståendefrågor m.m” under avsnittet ”Erbjudande till aktieägarna i Corem”.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Följande är en sammanfattning av vissa skattefrågor i Sverige med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Den omfattar exempelvis inte: (i) aktier som innehas av handels- eller kommanditbolag eller utgör lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som är näringsbetingade, (iii) de särskilda reglerna som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag, (iv) aktier som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring, eller (v) aktier som ägs av ett utländskt bolag som bedriver verksamhet genom fast driftsställe i Sverige. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av aktieägare, t.ex. värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de specifika konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Corem

För aktieägare i Corem som accepterar Erbjudandet och därmed avyttrar sina aktier i Bolaget kan en skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Exempelvis är preferensaktier inte av samma slag och sort som stamaktier. Som ett alternativ till genomsnittsmetoden kan den s.k. schablonmetoden användas vid försäljning av marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i Corem. Metoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom kapitalvinster på marknadsnoterade aktier, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget är 30 procent.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier, såsom stamaktier och preferensaktier i Corem, kan kvittas fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier liksom andra marknadsnoterade delägarrätter som beskattas som aktier (förutom mot andelar i värdepappersfonder och specialfonder som bara innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av återstående del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktig kapitalvinst, som inkomst av näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan kapitalförlust helt eller delvis inte kan dras av hos bolaget får, om vissa villkor är uppfyllda, den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter i bolag inom samma koncern under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och ska kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars aktieinnehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Sådana aktieägare kan dock vara föremål för beskattning i sina respektive hemviststater eller andra utländska jurisdiktioner beroende på deras specifika omständigheter.

Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttringen av aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker, eller under de föregående tio kalenderåren, har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel kan vara begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

ADRESSER

Budgivaren

M2 Asset Management AB (publ)

Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Telefonnummer: 010-706 00 00

Målbolaget

Corem Property Group AB (publ)

Box 56085

102 17 Stockholm

Besöksadress: Riddargatan 13 C, 114 51 Stockholm

Telefonnummer: 08-503 85 333

Legal rådgivare till Budgivaren

Walthon Advokater AB

Stureplan 4 A

114 35 Stockholm

Telefonnummer: 08-501 397 00

Finansiell rådgivare till Budgivaren

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

Besöksadress: Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg

Telefonnummer: 08-585 900 00

(Även emissionsinstitut)