

Delårsrapport januari–mars 2026

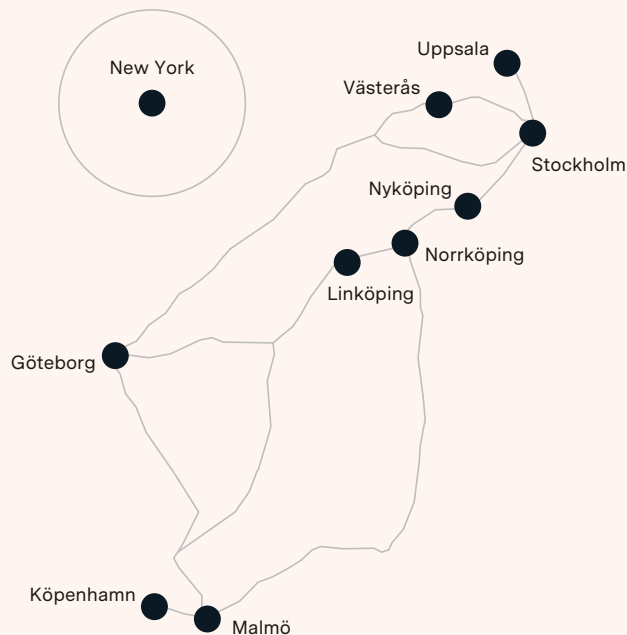
corem)



Corem Property Group (publ)

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på hållbart ägande, förvaltning och förädling av fastigheter. Fastighetsbeståndet är samlat i storstadsområden och på tillväxtorter där det förvaltas i egen regi, av kunnig och närvarande personal. Den lokala förvaltningen borgar för proaktivitet, engagemang och långa affärsrelationer. Kombinerat med ett gediget hållbarhetsarbete och långsiktig fastighetsförädling skapar Corem fastigheter för framtiden.

Omslagsfoto:
Fairway House, Köpenhamn



240

Fastigheter, antal

47 197

Fastigheternas värde, mkr

2 040

Uthyrningsbar area, tkvm

3 938

Hyresvärde, mkr

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sättra, Västberga) 19%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 15%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8%.

2) Inklusivt Borås
3) Inklusivt Kalmar
4) Inklusivt Lund

Januari–mars 2026

- Intäkterna uppgick till 799 mkr (896)
- Driftsöverskottet uppgick till 474 mkr (562)
- Finansnettot uppgick till –118 mkr (–305)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 323 mkr (222)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till –1 mkr (–263)
- Värdeförändringar finansiella tillgångar uppgick till –282 mkr (–71)
- Periodens resultat uppgick till –64 mkr (–81), motsvarande –0,12 kr (–0,18) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till –22 mkr (–37)
- Värdet på fastigheterna uppgick till 47 197 mkr (46 937)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 10,96 kr (10,70)

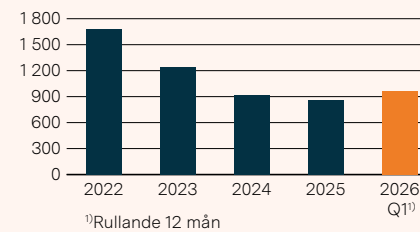
Händelser under det första kvartalet

- Corem fortsatte under kvartalet med återköp av egna aktier som påbörjades i december 2025, i enlighet med mandat från årsstämman den 23 april 2025. Den 19 mars 2026 initierade Corem ytterligare ett återköpsprogram avseende egna aktier, som påbörjades den 20 mars 2026 och pågår till och med den 23 april 2026
- Under kvartalet tecknades ett bindande köpeavtal gällande projektfastigheten 417 Park Avenue i New York. Frånträde av fastigheten ägde rum efter kvartalets utgång, under april 2026 med en likvideffekt om 2,2 mdkr
- Under kvartalet har Corem förvärvat likvida och högavkastande noterade nordiska bankaktier som ett led i att uppnå en mer värdeskapande kapitalförvaltning. Marknadsvärdet uppgick vid utgången av första kvartalet till cirka 2,7 mdkr
- Under kvartalet frånträddes 4 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 85 mkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt m.m. uppgick till 4 mkr
- Sebastian Schlasberg utsågs under mars 2026 till vd för Corems fastighetsverksamhet, och tillträdde under april 2026. Rollen ingår i Corems koncernledning

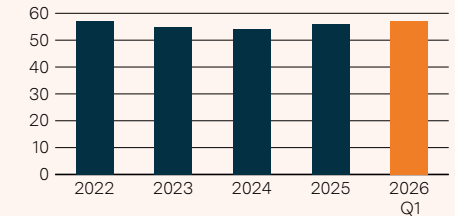
	2026 3 mån jan–mar	2025 3 mån jan–mar	2025/2026 Rullande 12 mån apr–mar	2025 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	799	896	3 368	3 465
Driftsöverskott, mkr	474	562	2 137	2 225
Förvaltningsresultat, mkr	323	222	964	863
Periodens resultat, mkr	–64	–81	–3 294	–3 311
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,12	–0,18	–2,83	–2,96
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	10,96	15,44	10,96	10,70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	86	83	84
Överskottsgrad, %	59	63	63	64
Justerad soliditet, %	37	42	37	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	1,8	1,8
Belåningsgrad, %	57	54	57	56

För definitioner av nyckeltal, se sidan 22 samt corem.se.

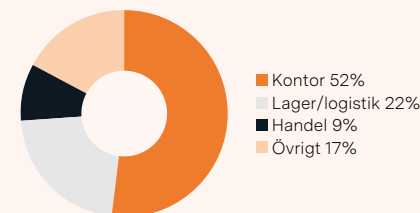
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



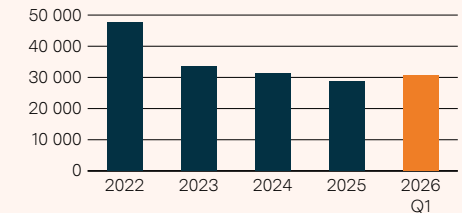
BELÅNINGSGRAD, %



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



Stabil utveckling i en fortsatt utmanande marknad



Trots ett kvartal präglat av en fortsatt försiktig marknad och osäkerhet i omvärlden står Corem stadigt. Vi har levererat ett ökat driftnetto i jämförbart bestånd, tecknat strategiskt viktiga uthyrningar, stärkt kapitalstrukturen och tagit flera viktiga steg i syfte att bygga vår lönsamhet.

Marknaden är fortsatt försiktig och förra årets uppsägningar har fått genomslag, vilket är synligt i såväl uthyrningsgrad som i periodens intäkter. Kvartalets kostnader inkluderar en kall vinter, men samtidigt har en fortsatt ihärdig kostnadseffektivisering bidragit positivt, liksom avtal om försäljning av projektfastigheten på Park Avenue i New York och utdelningen från våra aktieplaceringar. Kombinationen av en värdeskapande kapitalförvaltning, operativ framdrift och positiva tillskott i kassaflödet har varit centrala delar i att balansera det mer utmanande läget i omvärlden och nu fortsätta på vägen att öka vår lönsamhet. Sammantaget gör detta att vi trots utmaningarna summerar kvartalet med att ha en god grund inför resten av året.

OMVÄRLDSLÄGET FORTSATT OSÄKERT OCH UTSIKTER OM HÖGRE RÄNTOR
Omvärldsbilden under såväl det första kvartalet som inledningen av det andra har präglats av osäkerhet, både i Sverige och internationellt. Inflationstakten har dämpats jämfört med tidi-

gare år, men risken för att inflationen åter kan stiga är fortfarande närvarande – exempelvis vid förändringar i energipriser eller valutakursförsvagningar. I nuläget är det troligt att räntorna kan komma att höjas under 2026, vilket skulle innebära en högre räntekostnadsnivå än den många tidigare planerat för. Samlat fortsätter omvärldsläget skapa försiktighet hos både investerare och hyresgäster. I denna situation är det avgörande att vi arbetar med en balanserad strategi där finansiell stabilitet, renodling av portföljen och effektiv drift står i centrum.

Vi arbetar med en balanserad strategi där finansiell stabilitet, renodling av portföljen och effektiv drift står i centrum.

FÖRBÄTTRAT DRIFTNETTO TROTS VINTERN, ETT KVITTO PÅ EFFEKTIVISERING
Årets första kvartal har varit ett av de kallaste på flera år, vilket medfört högre kostnader för både värme och snöröjning. Trots detta kan vi konstatera att driftnettot i jämförbart bestånd är 1 procent högre än under det första kvartalet förra året. Det är en positiv signal som under-

stryker effektiviteten i vår förvaltning och visar att våra fleråriga satsningar på energioptimering, upphandling och driftplanering ger genomslag i verksamheten. Vi fortsätter framåt med ytterligare effektiviseringar och teknisk optimering i våra fastigheter. Våra enheters lokala närvaro är en viktig del i det arbetet och i att skapa ökad lönsamhet och framtida värden i portföljen.

Vid årsskiftet fick vi tillbaka en större vakans om 33 000 kvadratmeter i Kista som sades upp av Ericsson redan 12 månader tidigare. Att detta skulle ske nu har därför varit känt under hela 2025 vilket gett oss gott om tid att lägga en tydlig plan för den aktuella ytan som avses konverteras från kontor till bostäder. Detta kommer gynna såväl Corem som området i ett längre perspektiv även om det inledningsvis innebär en negativ påverkan på uthyrningsgraden och periodens intäkter.

FÖRSIKTIG EFTERFRÅGAN PÅ HYRESMARKNADEN MEN STYRKEBESKED I STRATEGISKT STARKA LÄGEN
Marknaden präglas fortsatt av längre beslutsprocesser och ett mer selektivt efterfrågebeteende bland hyresgäster. Detta har lett till att vi redovisar en negativ nettouthyrning om –22 miljoner kronor under kvartalet. Vi ser dock att efterfrågan på moderna, flexibla och geografiskt väl belägna lokaler är fortsatt god när rätt lösning möter kundens behov, vilket också

återspeglas i att vi över en rullande tolv månadersperiod har haft en positiv nettouthyrning om 21 miljoner kronor.

Under kvartalet har vi tecknat en lång rad viktiga avtal där vi tillsammans med kunden hittat just detta. Bland dessa kan nämnas att i Globenområdet har ett sjuårigt avtal tecknats om nära 900 kvadratmeter med Capio, i Sundbyberg ett sexårigt avtal med Aranya om cirka 1 000 kvadratmeter och i Göteborg ett treårigt avtal med Kollmorgen Automation om ytterligare cirka 800 kvadratmeter där de nu hyr totalt cirka 3 300 kvadratmeter. Dessa, och alla andra uthyrningar vi genomför dagligen bekräftar värdet av att konsekvent arbeta nära kund och med attraktiva och funktionella fastigheter i strategiska lägen. Under kvartalet nytecknades totalt 111 nya hyresavtal till ett totalt årligt kontraktsvärde om 71 miljoner kronor.

Vi ser indikationer på att uthyrningsaktiviteten kommer öka under året, bland annat genom fler förfrågningar och en mer aktiv dialog med potentiella hyresgäster. Därför har vi goda förhoppningar om en starkare nettouthyrning i takt med att marknaden under året gradvis rör sig mot större beslutsbenägenhet och mer normaliserade processer.

FRÅNTRÄDANDET AV 417 PARK AVENUE GER BETYDANDE LIKVIDITET I ANDRA KVARTALET
Ett av de viktigaste strategiska stegen under kvartalet är slutförandet av avyttringen av projektfastigheten på 417 Park Avenue i New York. Samtliga villkor uppfylldes under kvartalet

och frånträde skedde under april med en positiv likviditetseffekt om drygt 2 miljarder kronor som följd. Detta markerar en milstolpe i vårt arbete med att minska exponeringen mot USA.

Det betydande likviditillskottet affären innebär ger oss goda möjligheter att fortsätta amortera på våra dyraste skulder på ett strategiskt sätt. På längre sikt bygger detta upp vår finansiella uthållighet och ger oss en ökad flexibilitet att agera när marknaden förändras.

Corem går in i andra kvartalet med ett stärkt kassaflöde och större handlingsutrymme.

ÅTERKÖPSPROGRAM, AKTIEINVESTERINGAR OCH STÄRKT FINANSIELL POSITION

Vi har under kvartalet tagit viktiga steg även i att stärka vår finansiella position. Ett sådant är de placeringar i aktier som genomfördes under årets början och vars kursrörelser för det första kvartalet avspeglas i värdeförändring finansiella tillgångar. Vid kvartalsskiftet uppgick värdet av aktieportföljen till 2,7 mdkr. Sedan dess har kursutvecklingen varit positiv, och värdet motsvarar nu närmare 2,9 mdkr.

Utdelningen från de placeringar i aktier som gjordes under det första kvartalet summerar till totalt 229 miljoner kronor för kvartalet. Det är ett välkommet tillskott som förbättrar resultatet under ett kostnadsmässigt tungt kvartal, och

som i det andra kvartalet fortsätter stärka vår kassa och också vår räntetäckningsgrad.

Sedan årets början har vi genomfört återköp av egna aktier för motsvarande närmare 220 mkr. Vår ambition är att kunna fortsätta med löpande återköp under året. Genom ett fortsatt återköpsprogram kan vi stärka substansvärdet per aktie ytterligare, samtidigt som kapitalstrukturen optimeras.

Sammantaget innebär utdelningen från våra placeringar, återköpen och likviditeten från Park Avenue-avyttringen att Corem går in i andra kvartalet med ett stärkt kassaflöde och större handlingsutrymme. Detta ger oss en robust finansiell bas för fortsatt utveckling i en period som fortsatt ställer krav på både flexibilitet och långsiktighet.

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR INFÖR ETT MER DYNAMISKT ANDRA KVARTAL

Corem visar en stabil start på året, detta trots flera utmanande faktorer. Med ett betydande likviditetstillskott i andra kvartalet, en växande uthyrningsaktivitet och därtill en förstärkt ledningsgrupp i och med att vi nu också välkomnat Sebastian Schlasberg som VD för fastighetsrörelsen, har vi goda förutsättningar för ett än mer dynamiskt och positivt andra kvartal.

Rutger Arnhult, verkställande direktör
Stockholm, 22 april 2026

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser perioden januari–mars.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 799 mkr (896) under årets första kvartal. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar, tidigare avtalade avflyttar samt avtalade rabatter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 procent under kvartalet.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 325 mkr (334) under kvartalet, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6 procent. Ökningen beror huvudsakligen på högre kostnader för värme och snöröjning.

Centrala administrationskostnader uppgick till 33 mkr (35).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –118 mkr (–305) under kvartalet. Nettoförändringen förklaras av minskad mängd aktiverad ränta i projekt samt lägre finansieringsränta och erhållna utdelningar.

De finansiella intäkterna uppgick till 232 mkr (1

under kvartalet, där utdelningar ingår med 229 mkr (–). Finansiella kostnader uppgår till 350 mkr (306), inkluderande tomträttsavgälder och markhyra med 18 mkr (21).

Vid kvartalets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,3 procent (4,4). För ytterligare information se sidan 12.

Resultat

Driftsöverskottet uppgick till 474 mkr (562) under kvartalet och överskottsgraden uppgick till 59 procent (63). I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1 procent och överskottsgraden uppgick till 61 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 323 mkr (222).

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick under kvartalet till –1 mkr (–263). Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 0 mkr (–245) och realiserade värdeförändringar till –1 mkr (–18). För ytterligare information se sidan 7.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till –282 mkr (–71) under kvartalet. Kvartalets förändring består av värdeförändringar på noterade aktier med –256 mkr som bland annat beror på beslutade utdelningar i innehaven. Innehavet i

bostadsbolaget Klöveren har inneburit en negativ orealiserad värdeförändring på –6 mkr (–71). För ytterligare information se sidan 13.

DERIVAT

Värdeförändringar på derivat uppgick till 87 mkr (36) under kvartalet. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna och valutor. Under kvartalet har valutaderivat tecknats, i samband med att avtal om avyttring av fastigheten 417 Park Avenue tecknades.

Goodwill

Under kvartalet uppgick nedskrivning av goodwill till –44 mkr (–15). Nedskrivningen avser goodwill hänförd till synergier och goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter.

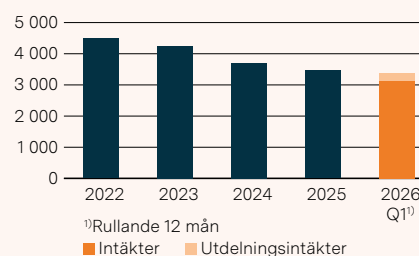
Skatt

Under kvartalet uppgick aktuell skatt till –26 mkr (–17) och uppskjuten skatt till –121 mkr (27). Uppskjuten skatt är i huvudsak hänförlig till förvaltningsfastigheter och derivat samt upplöst skatt avseende underskott.

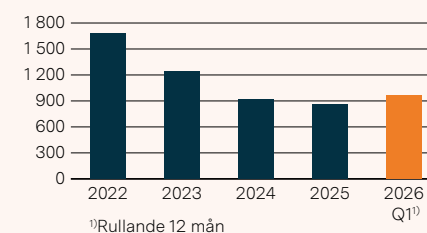
Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till 117 mkr (–480) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten. Kvartalets positiva omräkningseffekt är i huvudsak hänförlig till svenska kronans försvagning mot amerikanska dollarn.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

Fastigheternas värde

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2026 av 240 (244) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 040 tkvm (2 048) och ett marknadsvärde om 47 197 mkr (46 937).

Corem internvärderar samtliga fastigheter varje kvartal. För att kvalitetssäkra den interna värderingen genomförs externa värderingar av oberoende värderingsinstitut. Under kvartalet externvärderades 3 procent av fastighetsvärdet. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under kvartalet anlätades Bryggan och Savills som värderingsinstitut. Som stöd för den interna värderingen inhämtar Corem kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut. För känslighetsanalys och beskrivning av värderingsprinciper, se Corems årsredovisning.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -1 mkr (-263), motsvarande 0 procent. Orealiserade värdeförändringar var oförändrade och realiserade värdeförändringar uppgick till -1 mkr.

För kvartalet har enstaka fastigheter påverkats i mindre omfattning av förändrade avkast-

ningskrav och kassaflödesförändringar, men sammantaget var de orealiserade värdeförändringarna oförändrade.

Per den 31 mars 2026 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 6,1 procent (6,1).

Fastighetstransaktioner

Under kvartalet frånträdde 4 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 85 mkr.

Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 4 mkr för kvartalet.

Fastigheterna ligger i Stockholm, Göteborg och Linköping och består av kontors- och lagerlokaler med en sammanlagd area om cirka 8 900 kvm. Se samtliga frånträden under kvartalet på sidan 8.

TRANSAKTIONER MED FRÅNTRÄDEN EFTER KVARTALET UTGÅNG

Avtal om försäljning med frånträde efter kvartalets utgång har tecknats avseende fastigheten 417 Park Avenue i New York. Fastigheten är en obebyggd tomt på Park Avenue på Manhattan, med en byggrätt avseende cirka 33 000 kvm kontor. Frånträdet genomfördes under det andra kvartalet 2026.

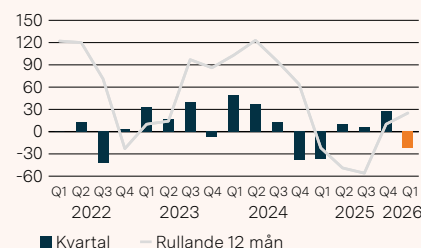
Hyresgäster och avtalsportfölj

Den 31 mars 2026 hade Corem cirka 2 700 hyresgäster med cirka 4 900 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 251 mkr (3 372), hyresvärdet uppgick till 3 938 mkr (4 027) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 83 procent (84). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,4). Av kontrakterad hyra förfaller 42 procent år 2029 eller senare. Av det årliga kontraktsvärdet för kontor avser 17 procent hyresintäkter från offentliga verksamheter såsom myndigheter, kommuner och regioner.

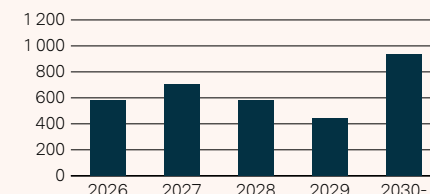
NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick till -22 mkr (-37) under det första kvartalet. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 71 mkr under kvartalet, där 53 procent avsåg nya kunder och resterade avsåg uthyrning till befintliga kunder.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



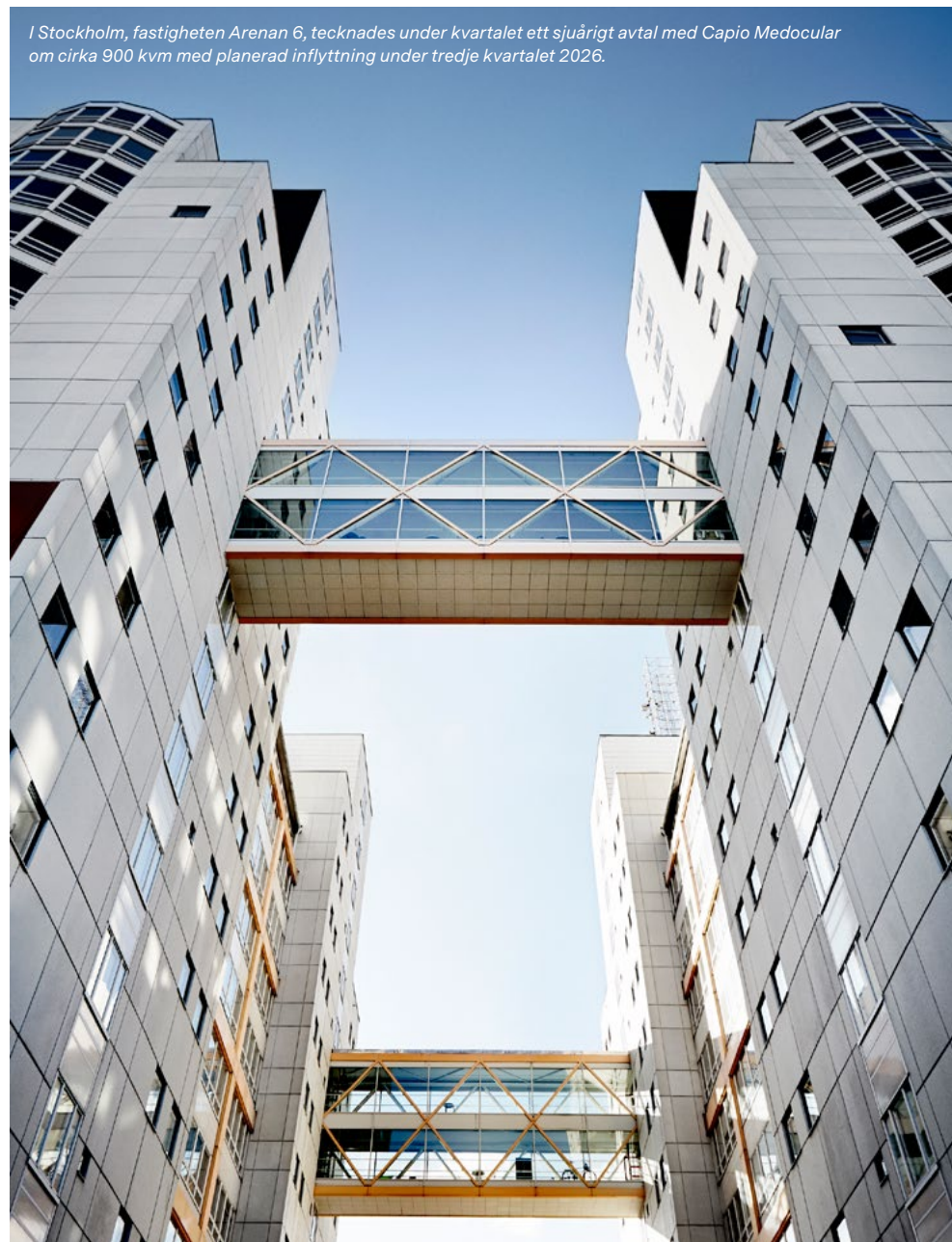
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Q1 2026			2025
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	244	2 048 335	46 937	55 205
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	117	215	1 497
Avyttringar	-4	-8 857	-84	-5 049
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	0	-3 758
Valutakursomräkning	—	—	129	-958
Totalt periodens utgång	240	2 039 595	47 197	46 937

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-MAR 2026

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Växellådan 1 & 3	Stockholm	Täby	Kontor	—	4 915
Q1	Gården 1	Linköping	Linköping	Kontor	—	1 472
Q1	Kindbogården 1:107	Göteborg	Härryda	Lager/Logistik	—	2 470
Totalt						8 857

I Stockholm, fastigheten Arenan 6, tecknades under kvartalet ett sjuårigt avtal med Capio Medocular om cirka 900 kvm med planerad inflyttning under tredje kvartalet 2026.





Stockholm, Helgafjäll 2

PÅGÅENDE PROJEKT/UTHYRNING

I Kista, fastigheten Helgafjäll 2 Hus 3, pågår ombyggnation och hyresgästanpassning för Smartoptics med planerad inflyttning under andra kvartalet 2026.



Göteborg, Majorna 219:7

PÅGÅENDE PROJEKT/UTHYRNING

I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår flera projekt. Bland annat ett större projekt för Kustbevakningen med planerad inflyttning under andra kvartalet 2026.



Göteborg, Mejramen 1

UTHYRNING

I Göteborg, fastigheten Mejramen 1, tecknades ett treårigt avtal om förlängning och utökning av ytan med Kollmorgen Automation om ytterligare cirka 800 kvm, från tidigare cirka 2 500 kvm. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026.

Linköping, Idéläran 1

UTHYRNING

I Linköping, fastigheten Idéläran 1, tecknades ett treårigt avtal med CAG Ateles om cirka 500 kvm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2026.



New York, 1245 Broadway

PÅGÅENDE PROJEKT

Corems största pågående projekt är en 23 våningar hög kontorsbyggnad på 1245 Broadway. Fastigheten är uthyrd till 96 procent.



Stockholm, Sprängaren 9

UTHYRNING

I Sundbyberg, fastigheten Sprängaren 9 tecknades ett sexårigt avtal med Aranya om cirka 1 000 kvm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2026.

Projektverksamhet

Corems projektutveckling sker främst i samband med uthyrningar och för att anpassa och modernisera befintliga lokaler och fastigheter i syfte att öka hyresvärde eller prestanda.

Under det första kvartalet investerades 215 mkr (313) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 31 mars 2026 uppgick den återstående investeringsvolymen till 570 mkr (1 011).

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I SVERIGE

I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgäst Anpassning för Kustbevakningen. Lokalerna kommer att rymma Kustbevakningens Göteborgskontor med arbetsplatser för cirka 90 anställda. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026.

I Stockholm, fastigheterna Nattskiftet 12 och 14, pågår hyresgäst Anpassning som planeras att färdigställas under fjärde kvartalet 2026.

I Kista, fastigheten Helgafjäll 2, pågår hyresgäst Anpassning för Smartoptics. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026.

I Stockholm, fastigheten Kardborren 13, pågår hyresgäst Anpassning för Region Stockholm. Inflyttning planeras till det fjärde kvartalet 2026.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I NEW YORK

Det pågående projektet på 1245 Broadway avser nyproduktion av en högkvalitativ kontorsbyggnad. Byggnaden är färdigställd exteriört och interiört pågår hyresgäst Anpassningar i takt med uthyrning. Fastigheten är uthyrd till 96 procent. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i 1245 Broadway uppgick per den 31 mars 2026 till 18,2 miljoner USD motsvarande cirka 173 mkr, vilket motsvarar cirka 10 300 kr per kvm.

Corem tecknade avtal under första kvartalet om att sälja en byggrätt för nybyggnation av kontor om cirka 33 000 kvm i New York på projektfastigheten 417 Park Avenue. Frånträdet genomfördes under det andra kvartalet 2026.

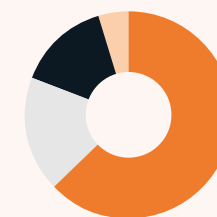


Stockholm, Kardborren 13

PÅGÅENDE PROJEKT

I Täby, fastigheten Kardborren 13, pågår Hyresgäst Anpassning för Region Stockholm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2026.

INVESTERINGAR PER PROJEKTTYP



Hyresgäst Anpassning 63%
Utland 18%
Underhållsprojekt 14%
Energioptimering 5%

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE NY-, TILL OCH OMBYGGNADSPROJEKT, 31 MARS 2026

Stad	Fastighet	Beskrivning	Projekt yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹⁾	Nybyggnation kontorslokaler	17 575	1 694	33	195	26/Q2
Stockholm	Helgafjäll 2 Hus 3	Hyresgäst Anpassning för Smartoptics	4 178	66	31	11	26/Q2
Stockholm	Nattskiftet 12, 14	Hyresgäst Anpassning för myndighet	5 826	65	44	17	26/Q4
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgäst Anpassning för Kustbevakningen	3 405	56	6	10	26/Q2
Stockholm	Kardborren 13	Hyresgäst Anpassning för Region Stockholm	3 406	28	28	58	26/Q4

1) Beräknad och återstående investering i projekt, samt hyresvärde, i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 mars 2026.

Fastighetsbeståndets indelning

Corems fastighetsbestånd delas in i segmenten Stockholm Norr, Stockholm Syd, Väst, Öst och Utland. Stockholm Norr innefattar även Uppsala, Västerås och Örebro. Väst innefattar Göteborg, Borås och Malmö. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Verksamheten i Köpenhamn och New York har slagits ihop till Utland fr o m 2026.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

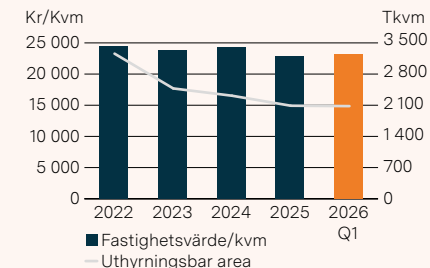
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Stockholm Norr	222	266	-111	-105	111	161	50	61	43	30
Stockholm Syd	208	219	-75	-81	133	138	64	63	60	33
Öst	156	168	-62	-61	94	107	60	64	28	46
Väst	162	184	-58	-62	104	122	64	66	45	36
Utland	51	59	-19	-25	32	34	63	58	39	168
Totalt	799	896	-325	-334	474	562	59	63	215	313
Förvaltningsbestånd	776	838	-305	-305	471	533	61	64	160	114
Förädlingsbestånd	23	58	-20	-29	3	29	13	50	55	199
Totalt	799	896	-325	-334	474	562	59	63	215	313

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

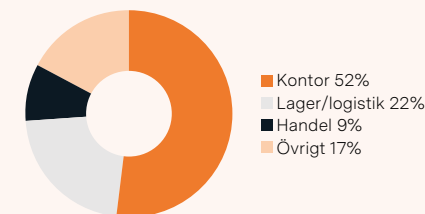
	Antal fastigheter, st		Fastighetsvärde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Stockholm Norr	49	57	12 996	15 322	1 187	1 362	78	83	598	655
Stockholm Syd	51	63	13 160	13 966	1 047	1 084	83	84	441	477
Öst	63	69	7 677	8 122	746	773	85	88	484	515
Väst	72	79	8 686	9 180	750	785	86	87	470	502
Utland ¹⁾	5	7	4 678	7 277	208	269	89	92	47	56
Totalt	240	275	47 197	53 867	3 938	4 273	83	86	2 040	2 205
Förvaltningsbestånd	215	247	42 264	45 201	3 773	3 910	84	86	1 898	2 062
Förädlingsbestånd	25	28	4 933	8 666	165	363	45	77	142	143
Totalt	240	275	47 197	53 867	3 938	4 273	83	86	2 040	2 205

1) Hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal samt färdigställda ytor i uthyrningsbart skick i New York.

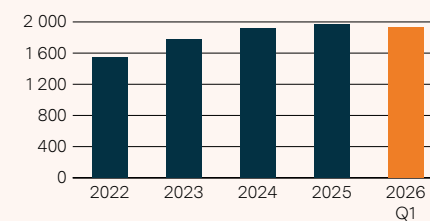
FASTIGHETSVÄRDE, KR/KVM OCH UTHYRINGSBAR AREA, TKVM



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE, KR/KVM



Finansiering

Räntebärande skulder

Den 31 mars 2026 uppgick de räntebärande skulderna till 30 580 mkr (28 768). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 113 mkr (128), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 30 467 mkr (28 640).

Corems räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av företagscertifikat och icke-säkerställda obligationer, vilka uppgick till 1 220 mkr (1 205) respektive 4 870 mkr (4 870) vid kvartalets slut. Corems certifikatprogram har en ram uppgående till 5 000 mkr. Utestående företagscertifikat har backup-faciliteter i form av odragna kreditfaciliteter i nordiska banker.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,0 år (2,1) och belåningsgraden uppgick till 57 procent (56).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2026 31 mar	2025 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	30 467	28 640
Justering periodiserade låneomkostnader	113	128
Räntebärande tillgångar	-133	-142
Aktieinnehav	-2 695	—
Kort fordran/skuld avseende utdelning och köpeskilling för noterade aktier	-332	—
Likvida medel	-65	-1 804
Räntebärande nettoskuld	27 355	26 823

OBLIGATIONSÅN

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 4 870 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2026 till 2028.

Ränteförfallostruktur

Den 31 mars 2026 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,3 procent (4,4).

Corem är, liksom alla fastighetsbolag, exponerade för ränterisk. För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid kvartalets utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 22 286 mkr (22 286), vilket motsvarade 73 procent av de räntebärande skulderna.

Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 75 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade vid periodens utgång.

En ökning av marknadsräntor med en procentenhet vid periodens slut skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,3 procentenheter, vilket motsvarar cirka 79 mkr i årliga räntekostnader.

Swapparna löper med en genomsnittlig återstående löptid om 2,2 år och en genomsnittlig fast ränta om 2,2 procent. Den 31 mars 2026 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 193 mkr (22).

Värdeförändring på räntederivat uppgick under kvartalet till 171 mkr (36).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets utgång till 1,8 år (2,1) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 2,0 ggr (1,8) och till 1,8 ggr (1,8) under de senaste fyra kvartalen.

Den 31 mars 2026 uppgick likvida medel till 65 mkr (1 804).

Likvida medel

I likvida medel ingår spärrade medel om 3 mkr, som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Därutöver fanns utnyttjade kreditramar, inklusive backup-faciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 2 460 mkr varav 1 633 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 27 355 mkr (26 823).

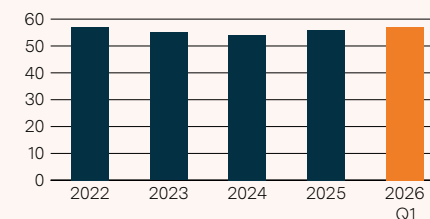
Rating

Corem Property Group har kreditbedömning från kreditvärderingsbolaget Scope Ratings enligt BB+ med stabila utsikter.

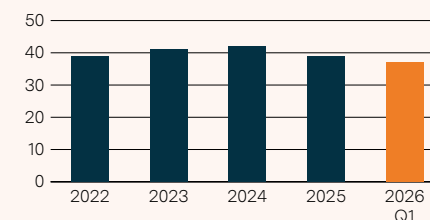
Eget kapital

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 16 389 mkr (16 490). Eget kapital uppgick till 7,74 kr (7,58) per stamaktie av serie A och B, 289,59 kr (289,59) per stamaktie av serie D och 312,72 kr (312,72) per preferensaktie.

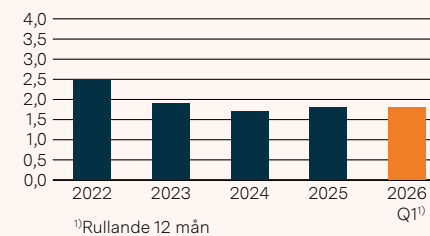
BELÅNINGSGRAD, %



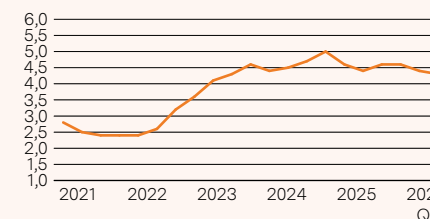
SOLIDITET, JUSTERAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



GENOMSnittlig RÄNTA, %



Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 10,96 kr (10,70).

För ytterligare information om förändringar i eget kapital, se sidan 19.

SOLIDITET

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 37 procent (39) och soliditeten till 30 procent (31).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 172 mkr (223).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till -3 246 mkr (477) där merparten består av förvärv av noterade aktier. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 477 mkr (-773) där förändringen består av upptagning av nya lån och negativt av återköp av egna aktier och utbetald utdelning till aktieägarna.

Aktieinnehav

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde består av noterade nordiska bankaktier och innehavet i Klövern. Klövern är ett onoterat bostadsutvecklingsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Vid kvartalets slut uppgick Corems innehav i bankaktier till 2 695 mkr och innehavet i Klövern uppgick till 735 mkr (741) vilket motsvarar en ägarandel på 8 procent (8) vid kvartalets slut.

Under kvartalet har innehavet i bankaktierna givit en utdelning motsvarande 229 mkr och under samma period har Corem sålt aktier till ett värde om 338 mkr med en realiserad värdeförändring på -20 mkr.



Kopparhusen, Norrköping

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt	7 792	—	—	—	—
2026	6 500	11 363	9 803	974	1 560
2027	4 036	3 586	3 586	2 292	—
2028	3 418	13 199	12 299	1 604	900
2029	7 034	3 183	3 183	—	—
2030	1 300	1 250	1 250	—	—
Senare	500	459	459	—	—
Totalt	30 580	33 040	30 580	4 870	2 460

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2026-03-31

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Ränta, %
Grön lcke-säkerställd	feb-24	maj-26	Corem	974	3m Stibor + 3,75
Grön lcke-säkerställd	apr-24	jan-27	Corem	992	3m Stibor + 3,75
Grön lcke-säkerställd	sep-24	sep-27	Corem	1 300	3m Stibor + 2,95
Grön lcke-säkerställd	jan-25	apr-28	Corem	954	3m Stibor + 4,25
Grön lcke-säkerställd	sep-25	sep-28	Corem	650	3m Stibor + 2,75
Totalt				4 870	

Aktier och ägare

Corem Property Group är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap med fyra aktieslag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier.

Den 31 mars 2026 hade Corem totalt 1 435 489 446 aktier, varav 93 124 265 stamaktier av serie A, 1 322 404 077 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera. Utdelning sker enligt bolagsordningens bestämmelser.

Återköp av egna aktier

Corem återköpte under det första kvartalet 36 737 644 stamaktier av serie B, 49 753 stamaktier av serie D och 60 299 preferensaktier. Per den 31 mars 2026 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 72 986 884 återköpta stamaktier av serie B, 93 553 återköpta stamaktier av serie D och 61 425 återköpta preferensaktier. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 290 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 11,20 kr per stamaktie av serie B, 263,13 kr per stamaktie av serie D och 236,56 kr per preferensaktie.

Den 19 mars 2026 initierade Corem ytterligare ett återköpsprogram avseende egna aktier, som påbörjades den 20 mars 2026 och pågår till och med den 23 april 2026.

ÅTERKÖP EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

Per den 17 april innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 86 556 884 återköpta stamaktier av serie B, 113 261 återköpta stamaktier av serie D och 88 073 återköpta preferensaktier.

Omvandling av stamaktier av serie A till stamaktier serie B

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära omvandling till stamaktie av serie B. Under den första omvandlingsperioden inkom ingen begäran gällande omvandling från serie A till serie B.

AKTIEFAKTA 31 MAR 2026

Börsvärde	9,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	43 199

Stamaktie serie A

Antal aktier	93 124 265
Stängningskurs	3,55 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	1 322 404 077
Stängningskurs	3,34 kr
ISIN	SE0010714287

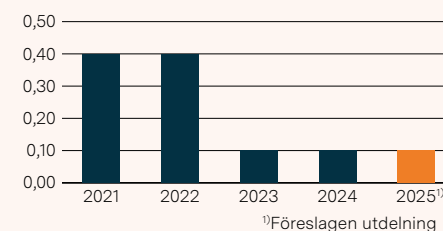
Stamaktie serie D

Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	230,00 kr
ISIN	SE0015961594

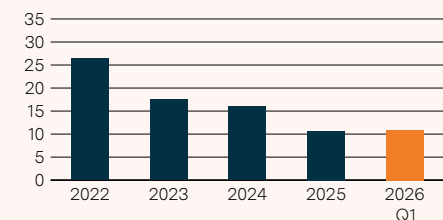
Preferensaktie

Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	235,00 kr
ISIN	SE0010714311

UTDELNING PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B, KR



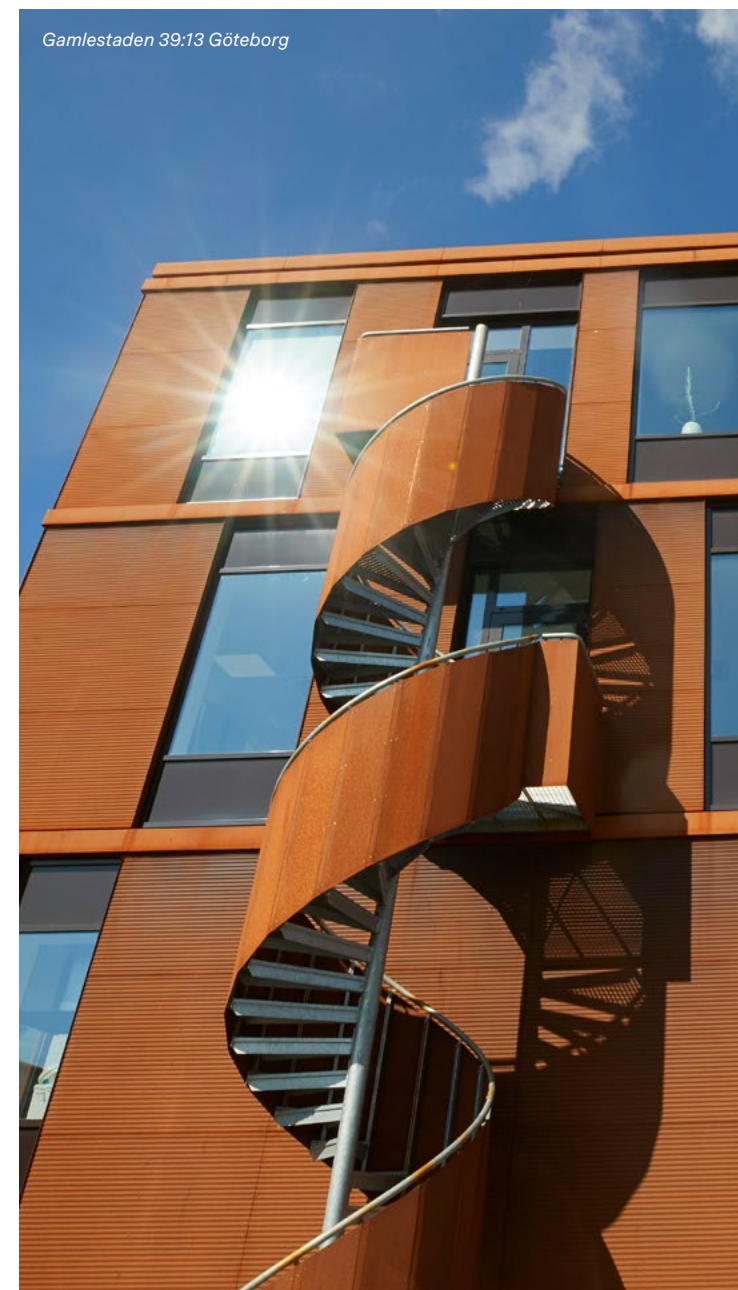
COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2026

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferens- aktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult privat och via bolag ¹⁾	44 166	599 648	3 394	49	45,09	48,12
Gårdarike ¹⁾	31 545	33 811	55	19	4,56	16,09
Handelsbanken fonder	—	96 240	114	—	6,71	4,44
State Street Bank & Trust Co	—	51 796	13	142	3,62	2,39
AMF Fonder & Pension	—	40 271	—	—	2,81	1,85
Avanza Pension	268	19 172	349	1 765	1,50	1,10
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	23 315	—	255	1,64	1,09
Prior & Nilsson	—	18 783	—	16	1,31	0,87
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	18 731	—	—	1,30	0,86
Carnegie Fonder	—	18 705	—	—	1,30	0,86
Nordnet Pensionsförsäkring AB	120	15 730	109	367	1,14	0,80
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,71	0,78
Swedbank Robur fonder	1 593	—	—	—	0,11	0,73
SEB Life International	1 101	3 101	31	26	0,30	0,65
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,42	0,55
Övriga aktieägare	10 002	295 312	3 386	9 714	22,18	18,81
Totalt antal utestående aktier, tusental	90 210	1 249 417	7 452	12 354	94,70	100,00
Återköpta aktier ²⁾	2 914	72 987	94	61	5,30	
Totalt antal aktier, tusental	93 124	1 322 404	7 546	12 415	100,00	100,00

1) Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier. Detta har justerats för i syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

2) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

Gamlestaden 39:13 Göteborg



Övrig information

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. Upplupningar enligt IAS 34 16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

I koncernen är fastigheterna värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument i koncernen redovisade till upplupet anskaffningsvärde överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Detsamma gäller för moderbolaget. Inga förändringar i kategoriseringen av finansiella instrument har skett under perioden. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, som är noterade på en marknadsplats, värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin medan innehavet i Klövern AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Värderingen av Klövern baseras huvudsakligen på beräkning av diskonterade kassaflöden som kompletteras med en analys av substansvärdet och ett antal nyckeltal för liknande bolag. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon väsentlig påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2025.

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 för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. På bolagets webbplats presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått, samt en kompletterande beräkningsbilaga för de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna.

Hållbarhet

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av Corems verksamhet och integrerat i den löpande verksamheten. Arbetet omfattar social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och fokuseras inom områdena God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad. Hållbarhetsarbetet rapporteras på helårsbasis, se Corems Års- och hållbarhetsredovisning.

Medarbetare

Lokal förvaltning och drift i egen regi, för närhet till kund och god marknadskännedom, är en del

av Corems strategi. Corem har sitt säte i Stockholm där även huvudkontoret ligger.

Genomsnittligt antal anställda i koncernen under kvartalet var 269 (280). Av de anställda var 46 procent (47) kvinnor.

Risker

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera och bedöma väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. För mer information om risker, se Corems årsredovisning.

Inga väsentliga förändringar gällande bedömning av risker har skett under innevarande år.

Twister

Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

Transaktioner med närstående

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under kvartalet till 1 mkr (0). Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult.

Därutöver har Corem-koncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon

Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 1 mkr (3).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av försäljning av förvaltningstjänster åt koncernens dotterbolag samt strategisk ledning och administration för bolagets notering på Nasdaq Stockholm.

Nettoomsättningen uppgick till 109 mkr (116). Periodens resultat uppgick till 187 mkr (104). Resultatet har påverkats av utdelningar motsvarande 229 mkr från bolagets innehav i noterade aktier. Räntebärande skulder uppgick till 18 350 mkr (16 428) vilka i huvudsak lånas vidare till andra koncernbolag.

Årsstämma 2026

Årsstämma i Corem Property Group AB (publ) kommer att hållas den 24 april 2026. För mer information, se www.corem.se.

Utdelning

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2025, en utdelning om 0,10 kr (0,10) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktie av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen, varav två utbetalningar om 0,02 kr och två utbetalningar om 0,03 kr, medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kr.

Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter det första kvartalets utgång finns att kommentera.

Stockholm den 22 april 2026

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Corems revisor.



Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2026		2025/2026	
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	Rullande 12 mån apr-mar	2025 12 mån jan-dec
Intäkter	799	896	3 368	3 465
Fastighetskostnader	-325	-334	-1 231	-1 240
Driftsöverskott	474	562	2 137	2 225
Central administration	-33	-35	-135	-137
Finansnetto	-118	-305	-1 038	-1 225
Förvaltningsresultat	323	222	964	863
Värdeförändringar fastigheter	-1	-263	-3 644	-3 906
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-282	-71	-500	-289
Värdeförändringar derivat	87	36	-91	-142
Nedskrivning goodwill	-44	-15	-423	-394
Resultat före skatt	83	-91	-3 694	-3 868
Skatt	-147	10	400	557
Periodens resultat	-64	-81	-3 294	-3 311
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-64	-81	-3 294	-3 311
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Periodens resultat	-64	-81	-3 294	-3 311
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,12	-0,18	-2,83	-2,96
Antal utestående aktier, tusental				
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 339 628	1 184 924	1 339 628	1 376 365
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 362 349	1 184 924	1 326 534	1 282 723
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 452	7 504	7 452	7 502
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 354	12 415	12 354	12 414

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2026		2025/2026	
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	Rullande 12 mån apr-mar	2025 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-64	-81	-3 294	-3 311
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen				
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	117	-480	-280	-877
Övrigt totalresultat efter skatt	117	-480	-280	-877
Periodens totalresultat	53	-561	-3 574	-4 188
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	53	-561	-3 574	-4 188
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Periodens totalresultat	53	-561	-3 574	-4 188

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 040	1 463	1 084
Förvaltningsfastigheter	47 197	53 867	46 937
Nyttjanderättstillgångar	1 550	1 795	1 505
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 430	1 399	741
Derivat	226	239	102
Övriga anläggningstillgångar	194	128	211
Summa anläggningstillgångar	53 637	58 891	50 580
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar ¹⁾	1 460	937	743
Likvida medel	65	439	1 804
Summa omsättningstillgångar	1 525	1 376	2 547
SUMMA TILLGÅNGAR	55 162	60 267	53 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ²⁾	16 389	20 921	16 490
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	16 389	20 921	16 490
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18 832	19 430	17 504
Leasingskulder	1 550	1 795	1 505
Uppskjuten skatteskuld	5 013	5 455	4 894
Derivat	104	119	80
Övriga skulder	28	64	27
Summa långfristiga skulder	25 527	26 863	24 010
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11 635	10 955	11 136
Övriga skulder	1 611	1 528	1 491
Summa kortfristiga skulder	13 246	12 483	12 627
Summa skulder	38 773	39 346	36 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 162	60 267	53 127

1) Per 2026-03-31 ingår 507 mkr avseende utdelningar och köpeskillingar för noterade aktier som erhålls i början av april.

2) Per 2025-03-31 ingick hybridobligation med 1 132 mkr.

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2025-01-01	21 511	0	21 511
Periodens totalresultat	-561	—	-561
Hybridobligation, ränta	-29	—	-29
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Utgående eget kapital 2025-03-31	20 921	0	20 921
Periodens totalresultat	-3 627	—	-3 627
Nyemission inkl kostnader	928	—	928
Utdelning	-534	—	-534
Hybridobligation, ränta	-63	—	-63
Hybridobligation, återköp	-1 132	—	-1 132
Återköp av egna aktier	-3	—	-3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	16 490	0	16 490
Periodens totalresultat	53	—	53
Återköp av egna aktier	-156	—	-156
Utdelning återköpta aktier	2	—	2
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Utgående eget kapital 2026-03-31	16 389	0	16 389

1) Hybridobligation ingick per 2025-03-31 med 1 132 mkr och 2025-01-01 med 1 132 mkr.

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2026 3 mån jan-mar	2025 3 mån jan-mar	2025/2026 Rullande 12 mån apr-mar	2025 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	474	562	2 137	2 225
Central administration	-33	-35	-135	-137
Avskrivningar mm	4	5	17	18
Erhållen ränta mm	4	2	9	7
Erhållna utdelningar	57	—	57	—
Erlagd ränta mm	-315	-290	-1 102	-1 077
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal	-18	-21	-79	-82
Betald inkomstskatt	-1	0	-2	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	172	223	902	953
Förändring av kortfristiga fordringar	-62	-137	-74	-149
Förändring av kortfristiga skulder	-90	74	-156	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20	160	672	812
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-215	-313	-1 399	-1 497
Avyttring av förvaltningsfastigheter	83	792	4 081	4 790
Förvärv av noterade aktier	-3 133	—	-3 133	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	19	-2	457	436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 246	477	6	3 729
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-141	-135	-529	-523
Nyemission inkl emissionskostnader	—	—	925	925
Återköp av egna aktier	-156	—	-159	-3
Hybridobligation, ränta och återköp	—	-29	-1 195	-1 224
Upptagna lån	2 892	5 019	16 501	18 628
Amorterade lån	-1 118	-5 628	-16 586	-21 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 477	-773	-1 043	-3 293
Periodens kassaflöde	-1 749	-136	-365	1 248
Likvida medel vid periodens början	1 804	586	439	586
Kursdifferens i likvida medel	10	-11	-9	-30
Likvida medel vid periodens slut	65	439	65	1 804

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2026 3 mån jan-mar	2025 3 mån jan-mar	2025 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	109	116	474
Kostnad sålda tjänster	-76	-81	-336
Bruttoresultat	33	35	138
Central administration	-33	-35	-138
Rörelseresultat	0	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	82	82	-4 471
Värdeförändringar derivat	-73	0	-5
Ränteutgifter och liknande resultatposter	484	152	906
Räntekostnader och liknande resultatposter	-306	-130	-872
Resultat efter finansiella poster	187	104	-4 442
Koncernbidrag, lämnade/erhållna	—	—	1
Resultat före skatt	187	104	-4 441
Skatt	15	—	-6
Periodens resultat	202	104	-4 447

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	4	3
Maskiner och inventarier	2	3	2
Andelar i koncernföretag	14 592	20 492	14 592
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 951	—	—
Fordringar på koncernföretag	19 121	14 697	19 490
Övriga fordringar	571	204	50
Kassa och bank	295	192	1 068
SUMMA TILLGÅNGAR	37 535	35 592	35 205
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	2 871	2 487	2 871
Fritt eget kapital	15 179	19 676	15 131
Summa eget kapital	18 050	22 163	18 002
Räntebärande skulder	18 350	12 115	16 428
Skulder till koncernföretag	592	1 006	322
Ej räntebärande skulder	543	308	453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 535	35 592	35 205

Nyckeltal

	2026 3 mån jan-mar	2025 3 mån jan-mar	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	47 197	53 867	46 937	55 205
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,0	6,1	6,0
Hyresvärde, mkr	3 938	4 273	4 027	4 345
Uthyrningsbar area, kvm	2 039 595	2 205 338	2 048 335	2 268 357
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	86	84	86
Ytmässig uthyrningsgrad, %	72	76	74	77
Överskottsgrad, %	59	63	64	64
Antal förvaltningsfastigheter, st	240	275	244	289
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,4	3,3	3,3
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	-1,6	-1,5	-17,4	-4,9
Justerad soliditet, %	37	42	39	42
Soliditet, %	30	35	31	35
Räntebärande nettoskuld, mkr	27 355	30 119	26 823	30 742
Belåningsgrad, %	57	54	56	54
Belåningsgrad fastigheter, %	48	46	48	44
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,8	1,8	1,7
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,4	4,4	4,6
Genomsnittlig räntebindning, år	1,8	2,4	2,1	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	1,9	2,1	1,7

	2026 3 mån jan-mar	2025 3 mån jan-mar	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,16	0,08	0,29	0,32
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,12	-0,18	-2,96	-1,43
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	10,96	15,44	10,70	15,97
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	7,74	11,59	7,58	12,09
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	0,10 ¹⁾	0,10
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	20,00 ¹⁾	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	20,00 ¹⁾	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	3,55	4,76	4,49	6,58
Aktiekurs per stamaktie B, kr	3,34	4,64	4,35	6,69
Aktiekurs per stamaktie D, kr	230,00	219,00	240,50	244,50
Aktiekurs per preferensaktie, kr	235,00	234,00	244,50	258,00
Antal aktier, tusental				
Antal utestående stamaktier A och B	1 339 628	1 184 924	1 376 365	1 184 924
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 362 349	1 184 924	1 282 723	1 124 774
Antal utestående stamaktier D	7 452	7 504	7 502	7 504
Antal utestående preferensaktier	12 354	12 415	12 414	12 415

1) Föreslagen utdelning

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 för analys av 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. Definitionerna visas även på Corems webbplats (<https://www.corem.se/investor-relations/definitioner/>).

För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde

FÖRVALTNINGSBESTÅND

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

FÖRÄDLINGSBESTÅND

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

HYRESVÄRDE

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

JÄMFÖRBART BESTÅND

De fastigheter, exkl. projektfastigheter, som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Intäkter och kostnader av engångskaraktär exkluderas från jämförbart resultat, t ex försäkringsersättningar och större vidarefaktureringar till hyresgäster.

NETTOUTHYRNING

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

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

UTHYRNINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

ÅRLIGT KONTRAKTSVÄRDE

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

Finansiella nyckeltal

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾.

Nyckeltalet visar förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, kortfristig fordran och skuld för utdelning och köpeskilling för noterade aktier, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klöver- och andelar i intresseföretag.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

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

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetskostnader).

Nyckeltalet belyser förvaltningsfastigheternas avkastning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

Nyckeltalet belyser verksamhetens resultat inklusive finansiella kostnader men oaktat värdeförändringar.

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Nyckeltalet belyser gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar, investeringar och valutakursomräkning.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, noterade aktieinnehav, kortfristig fordran och skuld för utdelning och köpeskilling för noterade aktier samt likvida medel.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt periodiserade låneomkostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader²⁾ dividerat med finansiella kostnader²⁾.

Nyckeltalet belyser resultatets känslighet för ränteförändringar och för att bedöma den finansiella risken.

SOLIDITET

Eget kapital¹⁾ i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet belyser finansiell stabilitet.

SOLIDITET JUSTERAD

Eget kapital¹⁾ justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

Nyckeltalet belyser finansiell stabilitet.

Aktierelaterade nyckeltal

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie av A och B) andel av koncernens totala tillgångar.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie D) andel av koncernens totala tillgångar.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Nyckeltalet belyser ägarnas (preferensaktie) andel av koncernens totala tillgångar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE A OCH B

Förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie av A och B) andel av periodens förvaltningsresultat.

RESULTAT PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B

Resultat efter skatt efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförligt till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie av A och B) andel av ett beräknat substansvärde (Net Asset Value).

TOTALT ANTAL AKTIER

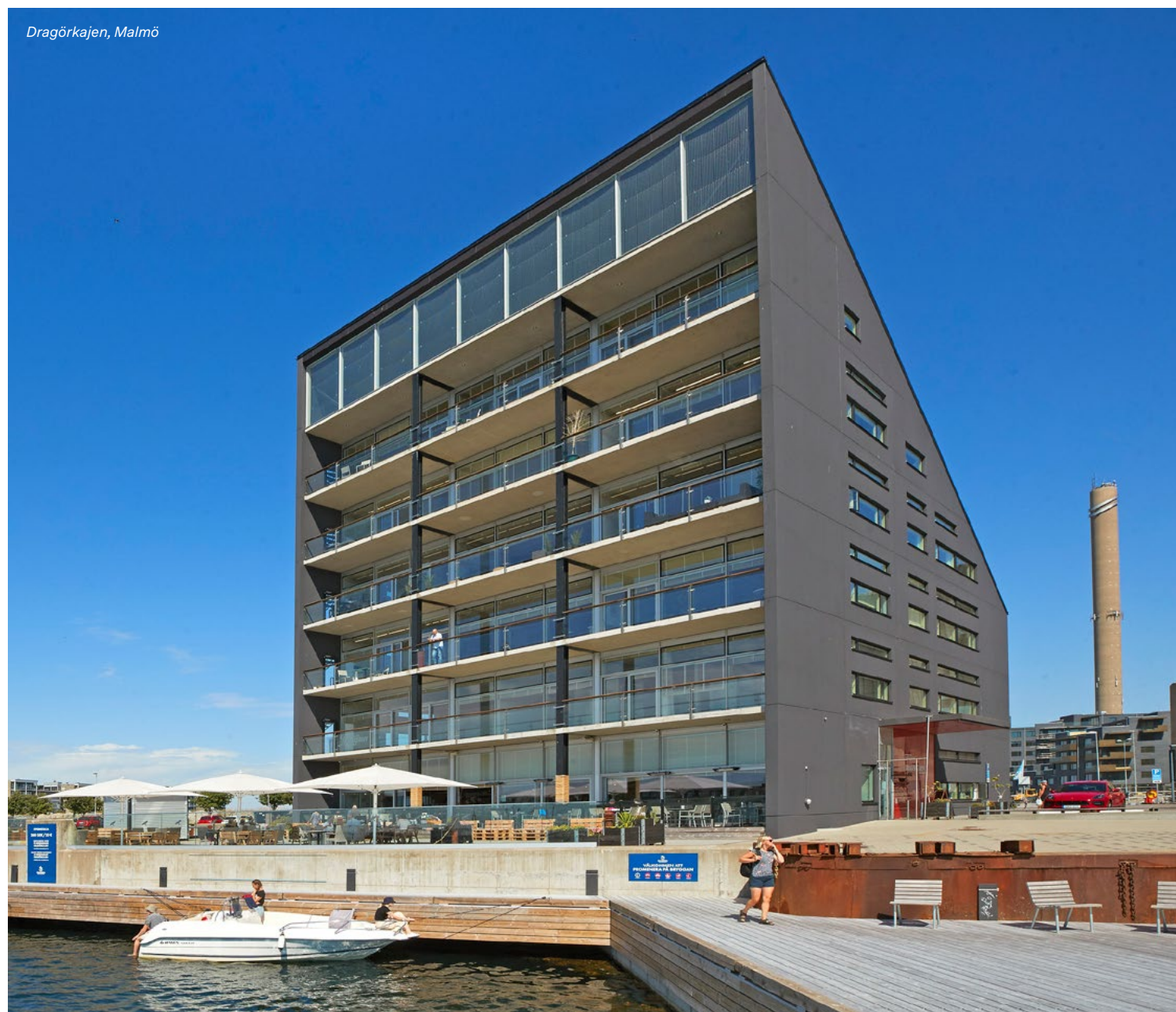
Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

UTESTÅENDE AKTIER

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.



Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Årsstämma 2026	24 april 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	21 oktober 2026

UTDELNING: FÖRESLAGNA AVSTÄMNINGS DAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 juni 2026
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	3 juli 2026
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 september 2026
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	5 oktober 2026
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 december 2026
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 januari 2027
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2027
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	5 april 2027

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, vd, 070–458 24 70, rutger.arnhult@corem.se
Eva Landén, vice vd, 010–482 76 50, eva.landen@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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 22 april 2026 klockan 08:00 CEST.



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon: 010-482 70 00
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
Email: info@corem.se, webbplats: www.corem.se