

Delårsrapport januari–juni 2026

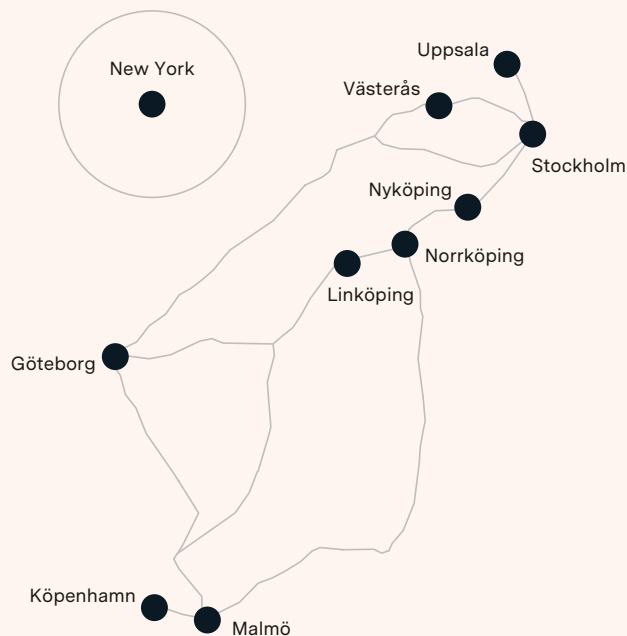
corem)



Corem Property Group (publ)

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på förvaltning, förädling och hållbart ägande 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:
Helgafjäll 2, Kista



239

Fastigheter, antal

44 976

Fastigheternas värde, mkr

2 041

Uthyrningsbar area, tkvm

3 989

Hyresvärde, mkr

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sättra, Västberga) 20%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 16%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8%.

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

Januari–juni 2026

- Intäkterna uppgick till 1 586 mkr (1 792)
- Driftsöverskottet uppgick till 996 mkr (1 166)
- Finansnettot uppgick till –445 mkr (–619)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 486 mkr (476)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till –412 mkr (–761)
- Värdeförändringar finansiella tillgångar uppgick till 86 mkr (–314)
- Periodens resultat uppgick till –57 mkr (–578), motsvarande –0,19 kr (–0,70) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick för kvartalet till 19 mkr (10) och för perioden till –3 mkr (–27)
- Värdet på fastigheterna uppgick till 44 976 mkr (46 937)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 11,15 kr (10,70)

Händelser under det andra kvartalet

- Obligationer med utestående belopp om 974 mkr löstes in per slutförfall den 7 maj. Vidare har återköp om totalt 110 mkr gjorts i utestående obligationer för fall 2027 och 2028. Totalt har nettoskuldssättningen under kvartalet minskat från 27,4 mdkr till 25,6 mdkr
- Corem fortsatte med återköp av egna aktier under kvartalet. Den 27 april 2026 initierade Corem ytterligare två återköpsprogram avseende egna aktier som påbörjades den 28 april
- Vid kvartalets slut uppgick marknadsvärdet av Corems innehav i bankaktier till 2,8 mdkr
- Under kvartalet frånträdde 1 fastighet, projektfastigheten 417 Park Avenue i New York med en likvideffekt om 2,1 mdkr
- Projektfastigheten 1245 Broadway i New York blev fullt uthyrd under kvartalet. Corem återbetalade även hela det byggkreditiv om totalt cirka 730 miljoner som har finansierat utvecklingen av fastigheten

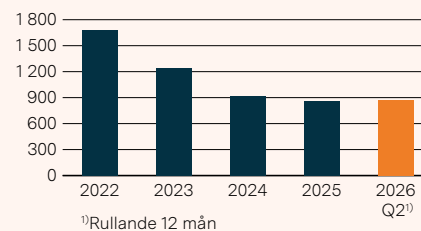
Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 2 juli hölls en extra bolagsstämma vilken beslutade om minskning av aktiekapitalet genom indragning av tidigare återköpta egna aktier samt återställande av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier. Genom indragningen finns åter utrymme att kunna göra fortsatta återköp, i enlighet med årsstämmans mandat.

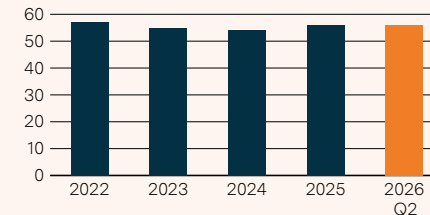
	2026 3 mån apr–jun	2025 3 mån apr–jun	2026 6 mån jan–jun	2025 6 mån jan–jun	2025/2026 Rullande 12 mån jul–jun	2025 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	787	896	1 586	1 792	3 259	3 465
Driftsöverskott, mkr	522	604	996	1 166	2 055	2 225
Förvaltningsresultat, mkr	163	254	486	476	873	863
Periodens resultat, mkr	7	–497	–57	–578	–2 790	–3 311
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,07	–0,52	–0,19	–0,70	–2,39	–2,96
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	11,15	13,44	11,15	13,44	11,15	10,70
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	85	83	85	83	84
Överskottsgrad, %	66	67	63	65	63	64
Justerad soliditet, %	38	43	38	43	38	39
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,7	1,8	1,7	1,8
Belåningsgrad, %	56	53	56	53	56	56

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

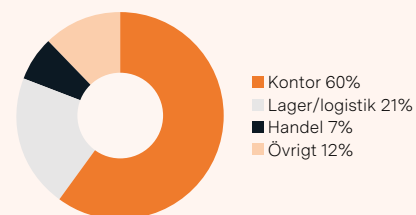
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



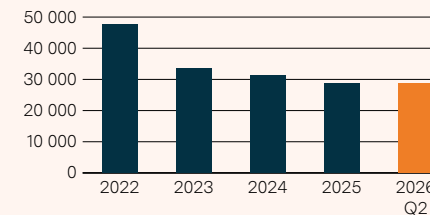
BELÅNINGSGRAD, %



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



Positivt i uthyrningsverksamheten samt sikte på stärkt finansiell position och ökad handlingsfrihet

Kvartalet präglades av fortsatt osäkerhet i omvärlden, men har också innehållit flera viktiga steg framåt för Corem. Under kvartalet uppnådde vi en positiv nettouthyrning om 19 miljoner kronor, slutförde försäljningen av 417 Park Avenue i New York, återbetalade obligationer om 974 miljoner kronor samt löste byggkreditivet i 1245 Broadway om cirka 730 miljoner kronor. Därtill har arbetet med att optimera vår kapitalstruktur fortsatt. Tillsammans har åtgärderna stärkt vår finansiella ställning, reducerat risknivån i verksamheten och ökat vårt handlingsutrymme.

FORTSATT OSÄKER OMVÄRLD MEN TECKEN PÅ STABILISERING

Det ekonomiska läget präglas fortsatt av osäkerhet kring den globala tillväxten och den geopolitiska utvecklingen. Även om utvecklingen i Mellanöstern bidragit till volatilitet har samtidigt vissa andra förutsättningar förbättrats. Inflationen har kommit ned från de höga nivåer som präglat de senaste åren, ränteutsikterna har förvisso svängt men bilden har stabiliserats och finansieringsmarknaderna har idag god tillgång på kapital. Även investeringsviljan har under den senaste tiden successivt förbättrats inom flera sektorer. Det är positiva signaler, och det återspeglas också i den rörelse vi ser i hyresmarknaden med successivt mer normala beslutspro-

cesser. Efter några år där fokus främst legat på kostnadsbesparingar ser vi nu en ökad vilja att diskutera framtida lokalbehov och långsiktiga etableringsbeslut. Vi har idag ett märkbart större antal aktiva dialoger kring större uthyrningar jämfört med för ett år sedan, något som ger oss goda förhoppningar för resten av året.

Nettouthyrningen uppgick till 19 miljoner kronor, vilket speglar det fokuserade arbete som bedrivs i organisationen

Även för fastighetsmarknaden i stort ser vi gradvisa positiva signaler. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat jämfört med föregående år, där investerarnas intresse för välbelägna och kassaflödesstarka fastigheter har stärkts i takt med att finansieringsförutsättningarna förbättrats. Den goda tillgången till kapital bidrar också till en mer konstruktiv marknadsmiljö i stort, även om det fortsatt finns utmaningar på många håll.

POSITIV NETTOUTHYRNING OCH STABIL UTVECKLING I BESTÅNDET

För kvartalet visar vi en positiv nettouthyrning som uppgår till 19 miljoner kronor. Det är en tydlig förbättring jämfört med föregående kvar-



tal och speglar väl det fokuserade arbete som bedrivs i organisationen. Under det första halvåret har över 240 nya hyresavtal tecknats, till ett totalt årligt kontraktsvärde om cirka 200 miljoner kronor. Bland dem kan bland annat nämnas ett 10-årigt avtal om 4 500 kvadratmeter i Åby Arena i Göteborg, nya uthyrningar om totalt 9 000 kvadratmeter i Kista, samt uthyrningar om totalt cirka 1 300 kvadratmeter i Globenområdet i Stockholm. Under inledningen av juli har vi även tecknat ett 6-årigt hyresavtal med Länsstyrelsen i centrala Linköping avseende drygt 6 300

kvadratmeter. Det ger ett fint utgångsläge för nettouthyrningen i det tredje kvartalet.

Trots en kall inledning på året med ökade värme- och snörojningskostnader som följd är halvårets driftnetto i jämförbart bestånd oförändrat jämfört med det första halvåret föregående år. Intäkterna i jämförbart bestånd ökade samtidigt med 1 procent. Sammantaget visar detta att vårt arbete med kostnadskontroll, energieffektiviseringar och aktiv förvaltning bidrar till en ökad intjäning.



NÄSTA STEG I KISTAS UTVECKLING

Under kvartalet meddelade Ericsson sin avsikt att på sikt omlokalisera verksamheten från Kista till Hagastaden. Ericsson har under lång tid varit en mycket betydelsefull aktör för området och är fortsatt en viktig kund för Corem. Samtidigt är förändringen ett exempel på hur strukturella skiften påverkar delar av kontorsmarknaden. Positivt är att Kista har mycket starka grundförutsättningar med många expansiva verksamheter etablerade på platsen. Det gör att vi trots den

oro som Ericssons besked medfört har en stark tilltro till områdets potential, särskilt på några års sikt med ytterligare förstärkning av infrastrukturen.

Sett till Corem som helhet motsvarar hela beståndet i Kista cirka 14 procent av vårt totala fastighetsvärde, och Ericssons förhyrning i Kista hos oss idag motsvarar cirka 3 procent av Corems totala fastighetsvärde. Med i snitt närmare 4 år kvar på Ericssons avtal med oss i Kista ger det oss möjligheter. Beslutet har dock haft en direkt påverkan på våra fastighetsvärden och en större del av kvartalets nedskrivningar kan härledas till Kista som effekt av Ericssons beslut.

Kistas skifte mot ett mer levande och varierat område har redan pågått en tid. Inom vårt bestånd har vi i närtid välkomnat en mängd högteknologiska verksamheter som både trivs och växer i området. Förändringen sker i nära samverkan med ett flertal andra fastighetsägare, och vi räknar också med att Stockholms stad kommer att spela en viktig roll i det fortsatta arbetet. Corem kommer vara en aktiv och central part i områdets långsiktiga utveckling. Förändringen kommer att innebära utmaningar, men också skapa nya möjligheter för både Kista och oss fastighetsägare.

VIKTIGA MILSTOLPAR I NEW YORK

I början av juni nådde vi full uthyrning i 1245 Broadway i New York. Det är resultatet av ett långsiktigt och fokuserat arbete under flera år, från projektering och till idag slutfört och fullt uthyrt. I samband med detta kunde även byggkreditivet om cirka 730 miljoner kronor lösas, vilket var mycket fördelaktigt då det var en dyr finansiering. Tillsammans med färdigställd byggnation och flöden som nu genereras ger det oss bättre förutsättningar och 1245 kan användas som en refinansieringsreserv. Det reducerar både risknivån för oss som bolag och de finan-

siella kostnaderna kopplade till fastigheten. Under kvartalet slutfördes även försäljningen av projektfastigheten 417 Park Avenue i New York, en affär som frigjorde betydande kapital om dryga 2 miljarder kronor.

Corems närvaro i USA består därmed av en fastighet, vilken är fullt uthyrd. Det markerar en viktig milstolpe för oss och i vår amerikanska verksamhet.

STÄRKT KAPITALSTRUKTUR

Parallellt med det operativa arbetet har vi fortsatt att optimera Corems kapitalstruktur och kvartalet har innehållit flera viktiga steg i den riktningen. Det är till exempel glädjande att se att vår genomsnittliga räntekostnad fortsätter att sjunka i takt med att dyrare skulder amorteras. Under kvartalet återbetalade vi obligationer om 974 miljoner kronor med förfall i maj parallellt med att byggkreditivet i USA kunde lösas. Summerat har bolagets nettoskuld under kvartalet minskats med cirka 1,8 miljarder.

Strategiska försäljningar kommer kvarstå som ett naturligt verktyg för att minska skuldsättningen ytterligare

Vårt innehav i bankaktier, som tjänar som en avkastande likviditetsreserv, har utvecklats väl och vi redovisar för halvårsperioden en positiv värdeförändring om 73 mkr.

Även återköpen av egna aktier har fortsatt. Sedan årets början har vi genomfört återköp av egna aktier för motsvarande närmare 540 miljoner kronor. I dagarna genomfördes en extra bolagsstämma där beslut togs om att makulera

ytterligare återköpta aktier, något som bidrar till en mer effektiv kapitalstruktur och ett ökat värde per aktie.

FRAMTIDSUTSIKTER

Utsikterna för fastighetsmarknaden i stort är fortfarande förknippade med osäkerhet men har förbättrats på en övergripande nivå, och för Corem är riktningen framåt tydlig.

De åtgärder som genomförts under de senaste åren har stärkt bolaget och vår ambition är att fortsätta stärka plattformen för Corems framtida värdeskapande. I det har vi ett obrutet fokus på att öka uthyrningsgrad, lönsamhet och kassaflöde samtidigt som vi arbetar för att reducera skuldsättning och finansiella kostnader. Vi ser här en tydlig logik i att också fortsatt pröva möjligheterna att realisera värden i delar av portföljen. Strategiska försäljningar kommer kvarstå som ett naturligt verktyg för att frigöra kapital och minska skuldsättning ytterligare.

Corem ska vara en långsiktig investering. Ett bolag som kombinerar att ta tillvara affärsmöjligheter och värdeskapande utveckling av portföljen med finansiell trygghet. Stabila, positiva kassaflöden och en väl avvägd risknivå är grundläggande förutsättningar för detta och det är också vad vi har i vårt sikte.

Med önskan om en trevlig sommar!

Rutger Arnhult

Verkställande direktör

Stockholm, 10 juli 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 april–juni och perioden avser januari–juni.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 787 mkr (896) under årets andra kvartal och 1 586 mkr (1 792) under perioden januari–juni. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar, tidigare avtalade avflyttar samt avtalade rabatter. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 procent under perioden.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 265 mkr (292) under kvartalet och 590 mkr (626) under perioden, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent i perioden. Ökningen beror huvudsakligen på högre kostnader för värme och snöröjning.

Centrala administrationskostnader uppgick till 32 mkr (36) under kvartalet och 65 mkr (71) under perioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –327 mkr (–314) under kvartalet och –445 mkr (–619) under perioden. Nettoförändringen förklaras av minskad mängd

aktiverad ränta i projekt samt lägre finansieringsränta och erhållna utdelningar.

De finansiella intäkterna uppgick till 257 mkr (2) under perioden, varav utdelningar uppgick till 251 mkr (–). Finansiella kostnader uppgick till 702 mkr (621) under perioden, varav tomträttsavgälder och markhyra uppgick till 37 mkr (41) och valutakurseffekter uppgick till 5 mkr (0).

Vid kvartalets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,1 procent (4,4). För ytterligare information se sidan 12.

Resultat

Driftsöverskottet uppgick till 522 mkr (604) under kvartalet och 996 mkr (1 166) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (67) under kvartalet och 63 procent (65) under perioden. I jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat och överskottsgraden uppgick till 64 procent under perioden. Förvaltningsresultatet uppgick till 163 mkr (254) under kvartalet och 486 mkr (476) under perioden.

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick under kvartalet till –411 mkr (–498) under kvartalet och –412 mkr (–761) under perioden. Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till –587 mkr (–304) och realiserade värdeförändringar till 175 mkr (–194). För ytterligare information se sidan 7.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till 86 mkr (–314) under perioden varav värdeförändringar på noterade aktier uppgick till 73 mkr. Värdet på innehavet i bostadsbolaget Klöveren ökade med 13 mkr under perioden. För ytterligare information se sidan 13.

DERIVAT

Värdeförändringar på derivat uppgick till –61 mkr (–305) under perioden. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna och valutor. Under perioden har ett negativt resultat realiserats med 48 mkr för valutaderivat i samband avyttringen av 417 Park Avenue.

Goodwill

Under kvartalet uppgick nedskrivning av goodwill till –30 mkr (–17). Nedskrivningen avser goodwill hänförd till uppskjuten skatt där

nedskrivning sker på grund av negativ orealiserad värdeförändring.

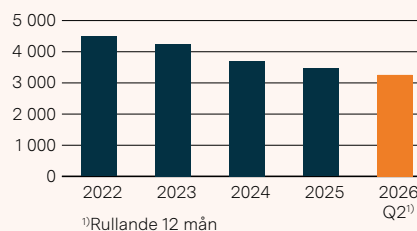
Skatt

Under perioden uppgick aktuell skatt till –32 mkr (–34) och uppskjuten skatt till –50 mkr (392). Uppskjuten skatt är i huvudsak hänförlig till förvaltningsfastigheter och derivat samt upplöst skatt avseende underskott.

Övrigt totalresultat

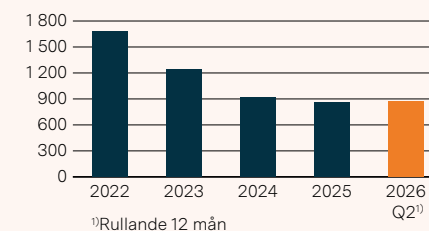
Övrigt totalresultat uppgick under perioden till –62 mkr (–764) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten. Under perioden har motsvarande –180 mkr (–) omförts från omräkningsdifferensen till resultaträkningen. Utöver det har totalresultatet påverkats positivt under perioden av att den svenska kronan har försvagats mot den amerikanska dollarn.

INTÄKTER, MKR



¹⁾Rullande 12 mån

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



¹⁾Rullande 12 mån

Fastighetsbeståndet

Fastigheternas värde

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2026 av 239 (244) fastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 041 tkvm (2 048) och ett marknadsvärde om 44 976 mkr (46 937).

Corem internvärderar samtliga fastigheter varje kvartal. För att kvalitetssäkra den interna värderingen genomförs externa värderingar av oberoende värderingsinstitut. Under kvartalet externvärderades 18 procent av fastighetsvärdet. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under kvartalet anlätades Bryggan, Cushman & Wakefield, Newsec 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 perioden till -412 mkr (-761), motsvarande -1 procent. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -587 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till 175 mkr. I realiserade värdeförändringar ingår en omföring av omräkningsdifferens från totalresultatet med 180 mkr som är relaterad till minskad investering i USA.

Orealiserade värdeförändringar i kvartalet kan till stor del härledas till Kista som effekt av Ericssons beslut, samt därutöver vissa förändringar i avkastningskrav och kassaflödesanta-ganden.

Per den 30 juni 2026 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 6,1 procent (6,1).

Fastighetstransaktioner

Under perioden januari-juni frånträdde 5 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2 390 mkr.

Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till -5 mkr för kvartalet och -1 mkr för halvårsperioden.

Se samtliga frånträden under kvartalet på sidan 8.

Hyresgäster och avtalsportfölj

Den 30 juni 2026 hade Corem cirka 2 700 hyresgäster med cirka 4 800 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 292 mkr (3 372), hyresvärdet uppgick till 3 989 mkr (4 027) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 83 procent (84). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,3). Av kontrakterad hyra förfaller 47 procent år 2029 eller senare. Av det årliga kontraktsvärdet för kontor avser 17 procent hyresintäkter från

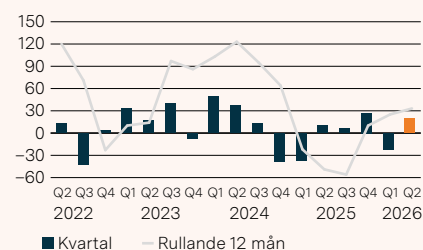
offentliga verksamheter såsom myndigheter, kommuner och regioner.

NETTOUTHYRNING

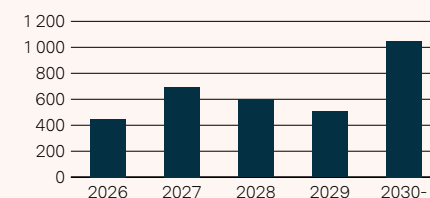
Nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (10) under kvartalet och -3 mkr (-27) under perioden.

Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 128 mkr under kvartalet, där 53 procent avsåg nya kunder och resterade avsåg uthyrning till befintliga kunder.

NETTOUTHYRNING, MKR



KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FASTIGHETER,
UTHYRINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Jan-jun 2026			2025
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	244	2 048 335	46 937	55 205
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	1 702	463	1 497
Avyttringar	-5	-8 857	-2 020	-5 049
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-587	-3 758
Valutakursomräkning	—	—	183	-958
Totalt periodens utgång	239	2 041 180	44 976	46 937

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-JUN 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
Q2	417 Park Avenue	New York	—	Tomtmark	—	0
Totalt						8 857



I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, har ett större projekt för Kustbevakningen färdigställt under andra kvartalet 2026.



Stockholm, Helgafjäll 2

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT/UTHYRNING
I Kista, fastigheten Helgafjäll 2 Hus 3, har ombyggnation och hyresgästanpassning för Smartoptics färdigställts med inflyttning under andra kvartalet 2026.



Göteborg, Travbanan 3

UTHYRNING
I Mölndal, i Åby Arena, fastigheten Travbanan 3, tecknades ett tioårigt avtal om cirka 4 500 kvm. Tillträde är planerat till fjärde kvartalet 2026.



Västerås, Loke 24

PÅGÅENDE PROJEKT/UTHYRNING
I Västerås, i Gallerian, fastigheten Loke 24, tecknades dels ett avtal med FirstOffice (Corems coworking-koncept) med planerat tillträde första kvartalet 2027, och dels ett femårigt avtal med Inna med planerat tillträde fjärde kvartalet 2026 efter hyresgästanpassningar.



New York, 1245 Broadway

PÅGÅENDE PROJEKT
Corems största pågående projekt är en 23 våningar hög kontorsbyggnad på 1245 Broadway. Under andra kvartalet hyrdes de sista 770 kvm ut, därmed blev fastigheten fullt uthyrd. De sista hyresgästanpassningarna avslutas under det tredje kvartalet.



Stockholm, Kardborren 13

PÅGÅENDE PROJEKT
I Täby, fastigheten Kardborren 13, pågår hyresgästanpassning för Region Stockholm med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2026.

Nyköping, Standard 17

PÅGÅENDE PROJEKT
I Nyköping, fastigheten Standard 17, pågår hyresgästanpassning för Länsförsäkringar Sörmland med planerad inflyttning under andra kvartalet 2027.

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 perioden investerades 463 mkr (637) i fastighetsbeståndet avseende ny-, till- och ombyggnationer. Per den 30 juni 2026 uppgick den återstående investeringsvolymen till 527 mkr (841).

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I SVERIGE

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

I Nyköping, fastigheten Standard 17 pågår hyresgästanpassning för Länsförsäkringar med planerad inflyttning under tredje kvartalet 2027.

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

I Västerås, fastigheten Loke 24, även känd som Gallerian, pågår hyresgästanpassning för FirstOffice med planerad inflyttning under första kvartalet 2027.

PÅGÅENDE PROJEKT I NEW YORK

Det pågående projektet på 1245 Broadway avser nyproduktion av en högkvalitativ kontorsbyggnad. Under andra kvartalet hyrdes de sista ytorna ut, fastigheten är därmed fullt uthyrd och de sista hyresgästanpassningarna kommer att slutföras under tredje kvartalet. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i 1245 Broadway uppgick per den 30 juni 2026 till 19,2 miljoner USD motsvarande cirka 190 mkr, vilket motsvarar nästan 11 000 kr per kvm.

INVESTERINGAR PER PROJEKTTYP



Hyresgästanpassning 64%
Utland 18%
Underhållsprojekt 12%
Energioptimering 6%

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE NY-, TILL OCH OMBYGGNADSPROJEKT, 30 JUNI 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	17 582	1 733	12	200	26/Q3
Stockholm	Nattskiftet 12, 14	Hyresgästanpassning för myndighet	5 826	65	35	17	27/Q1
Nyköping	Standard 17	Hyresgästanpassning för Länsförsäkringar Sörmland	6 310	42	41	101	27/Q2
Stockholm	Kardborren 13	Hyresgästanpassning för Region Stockholm	3 406	28	24	10	26/Q4
Västerås	Loke 24	Hyresgästanpassning för FirstOffice	1 361	26	25	41	27/Q1

1) Beräknad och återstående investering i projekt, samt hyresvärde, i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 juni 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.

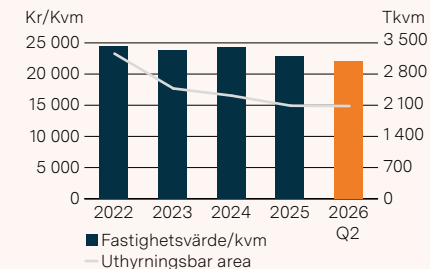
RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Stockholm Norr	436	540	-202	-207	234	333	54	62	108	93
Stockholm Syd	414	439	-140	-148	274	291	66	66	144	81
Öst	314	338	-109	-109	205	229	65	68	65	81
Väst	325	358	-108	-113	217	245	67	68	65	79
Utland	97	117	-31	-49	66	68	68	58	81	303
Totalt	1 586	1 792	-590	-626	996	1 166	63	65	463	637
Förvaltningsbestånd	1 546	1 671	-558	-564	988	1 107	64	66	384	274
Förädlingsbestånd	40	121	-32	-62	8	59	20	49	79	363
Totalt	1 586	1 792	-590	-626	996	1 166	63	65	463	637

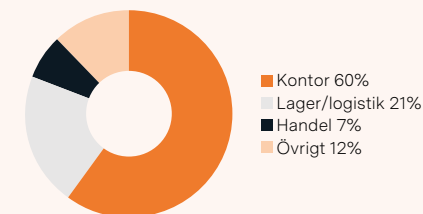
NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

	Antal fastigheter, st		Fastighetsvärde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2026 30 jun	2025 30 jun	2026 30 jun	2025 30 jun	2026 30 jun	2025 30 jun	2026 30 jun	2025 30 jun	2026 30 jun	2025 30 jun
Stockholm Norr	49	54	12 627	13 837	1 200	1 276	78	81	598	618
Stockholm Syd	51	60	13 136	13 903	1 057	1 067	83	84	441	470
Öst	63	67	7 695	7 973	745	759	85	88	483	508
Väst	72	79	8 682	9 187	759	791	86	87	470	502
Utland	4	7	2 836	6 763	228	291	90	94	49	60
Totalt	239	267	44 976	51 663	3 989	4 184	83	85	2 041	2 158
Förvaltningsbestånd	215	240	41 909	43 576	3 814	3 785	84	86	1 898	2 013
Förädlingsbestånd	24	27	3 067	8 087	175	399	51	78	143	145
Totalt	239	267	44 976	51 663	3 989	4 184	83	85	2 041	2 158

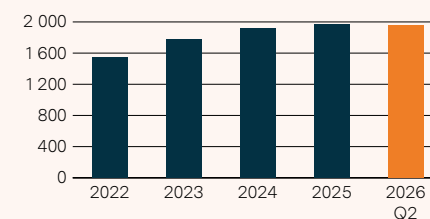
FASTIGHETSVÄRDE, KR/KVM OCH UTHYRINGSBAR AREA, TKVM



UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE, KR/KVM



Finansiering

Räntebärande skulder

Den 30 juni 2026 uppgick de räntebärande skulderna till 28 642 mkr (28 768). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 84 mkr (128), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 28 558 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 1 100 mkr (1 205) respektive 3 786 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 2,1 år (2,1) och belåningsgraden uppgick till 56 procent (56).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2026 30 jun	2025 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	28 558	28 640
Justering periodiserade låneomkostnader	84	128
Räntebärande tillgångar	-135	-142
Aktieinnehav	-2 849	—
Likvida medel	-78	-1 804
Räntebärande nettoskuld	25 580	26 823

OBLIGATIONSBLÅN

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 3 786 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2027 till 2028.

Ränteförfallostruktur

Den 30 juni 2026 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,1 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 22 786 mkr (22 286), vilket motsvarade 80 procent av de räntebärande skulderna.

Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 81 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 0,2 procentenheter, vilket motsvarar cirka 54 mkr i årliga räntekostnader.

Swapparna löper med en genomsnittlig återstående löptid om 1,9 år och en genomsnittlig fast ränta om 2,2 procent. Den 30 juni 2026 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 9 mkr (22).

Värdeförändring på räntederivat uppgick under kvartalet till -184 mkr (-341).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets utgång till 1,7 år (2,1) med beak-

tande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 1,7 ggr (1,8) och till 1,7 ggr (1,7) under de senaste fyra kvartalen.

Likvida medel

Den 30 juni 2026 uppgick likvida medel till 78 mkr (1 804).

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 3 519 mkr varav 1 645 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 25 580 mkr (26 823).

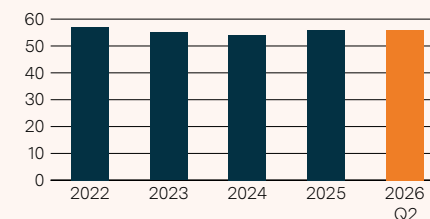
Rating

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

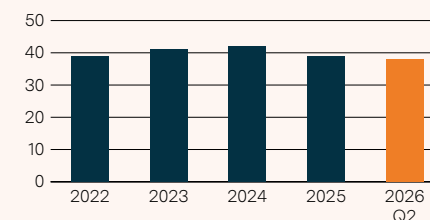
Eget kapital

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 15 320 mkr (16 490). Eget kapital uppgick till 7,60 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.

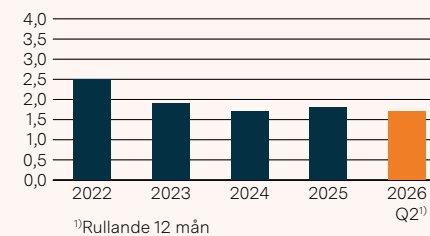
BELÅNINGSGRAD, %



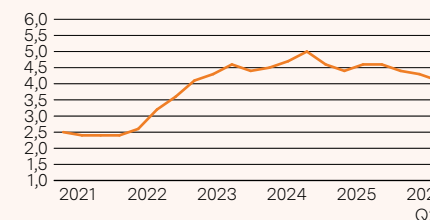
SOLIDITET, JUSTERAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



GENOMSNISSLIG RÄNTA, %



Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 11,15 kr (10,70).

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

SOLIDITET

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 38 procent (39) och soliditeten till 29 procent (31).

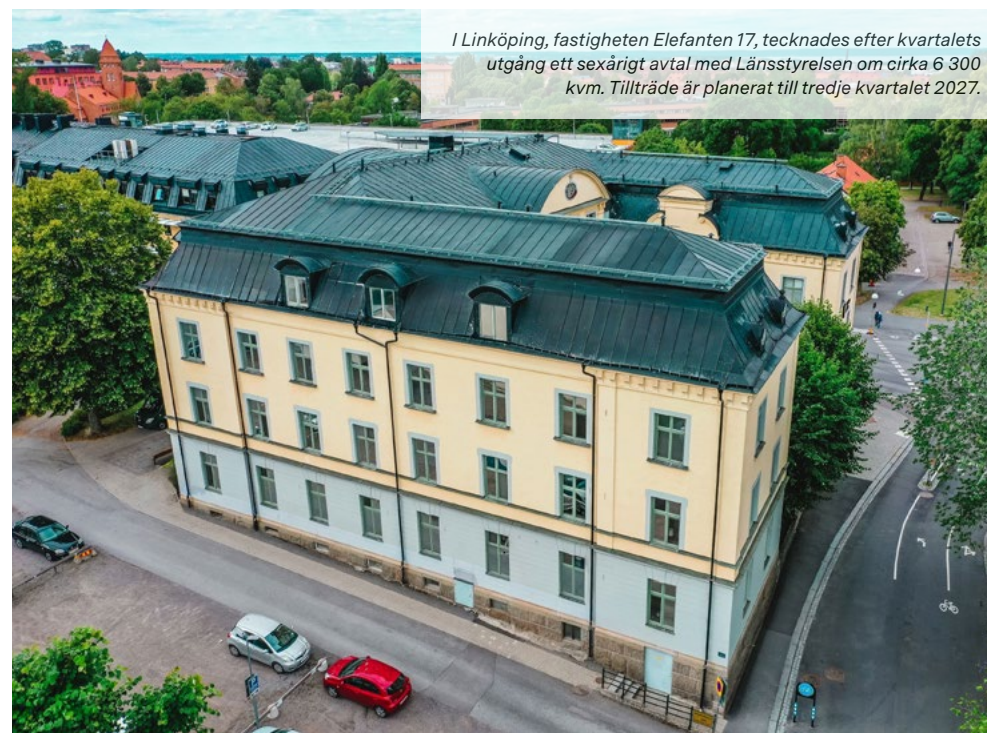
Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 323 mkr (249).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till 2 232 mkr (1 856) där merparten består av avyttring av fastigheten 417 Park Avenue i New York. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 497 mkr (-1 908) där förändringen i huvudsak består av amortering av lån.

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 2 849 mkr och innehavet i Klövern uppgick till 755 mkr (741) vilket motsvarar en ägarandel på 8 procent (8) vid periodens slut.



I Linköping, fastigheten Elefanten 17, tecknades efter kvartalets utgång ett sexårigt avtal med Länsstyrelsen om cirka 6 300 kvm. Tillträde är planerat till tredje kvartalet 2027.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt	5 354	—	—	—	—
2026	6 500	7 966	5 830	—	2 136
2027	4 536	3 709	3 226	2 241	483
2028	3 418	13 465	12 565	1 545	900
2029	7 034	4 917	4 917	—	—
2030	1 300	1 643	1 643	—	—
Senare	500	461	461	—	—
Totalt	28 642	32 161	28 642	3 786	3 519

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2026-06-30

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Ränta, %
Grön lcke-säkerställd	apr-24	jan-27	Corem	976	3m Stibor + 3,75
Grön lcke-säkerställd	sep-24	sep-27	Corem	1 265	3m Stibor + 2,95
Grön lcke-säkerställd	jan-25	apr-28	Corem	920	3m Stibor + 4,25
Grön lcke-säkerställd	sep-25	sep-28	Corem	625	3m Stibor + 2,75
Totalt				3 786	

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 30 juni 2026 hade Corem totalt 1 367 819 000 aktier, varav 90 210 440 stamaktier av serie A, 1 257 771 891 stamaktier av serie B, 7 464 856 stamaktier av serie D och 12 371 813 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 för respektive aktieslag sker enligt beslut på årsstämman och i enlighet med bolagsordningen.

Återköp av egna aktier

Corem har under kvartalet återköpt egna aktier, med två parallella återköpsprogram som initierades den 27 april 2026.

Under det andra kvartalet har Corem återköpt 105 566 946 stamaktier av serie B, 127 767 stamaktier av serie D och 139 241 preferensaktier. Under kvartalet har även indragning av tidigare återköpta aktier genomförts, enligt beslut vid årsstämman i april 2026.

Per den 30 juni 2026 innehade Corem 113 921 644 återköpta stamaktier av serie B, 140 367 återköpta stamaktier av serie D och 157 184 återköpta preferensaktier. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 336 mkr. Aktierna är återköpta till en genom-

snittlig kurs om 2,99 kr per stamaktie av serie B, 234,89 kr per stamaktie av serie D och 239,51 kr per preferensaktie.

ÅTERKÖP EFTER KVARTALET UTGÅNG

Per den 3 juli innehade Corem 21 700 007 återköpta stamaktier av serie B, 38 633 återköpta stamaktier av serie D och 39 253 återköpta preferensaktier.

Indragning av återköpta aktier

Den 24 april höll Corem årsstämman vilken bland annat beslutade om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier samt ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgåvande av nya aktier. Indragningen genomfördes under april 2026.

Den 2 juli höll Corem en extra bolagsstämman vilken beslutade om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier samt ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgåvande av nya aktier. Indragningen genomfördes den 3 juli 2026.

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 30 JUN 2026

Börsvärde	7,8 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	42 513

Stamaktie serie A

Antal aktier	90 210 440
Stängningskurs	3,56 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	1 257 771 891
Stängningskurs	2,35 kr
ISIN	SE0010714287

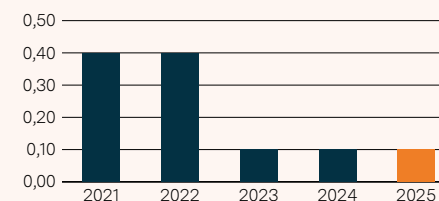
Stamaktie serie D

Antal aktier	7 464 856
Stängningskurs	229,00 kr
ISIN	SE0015961594

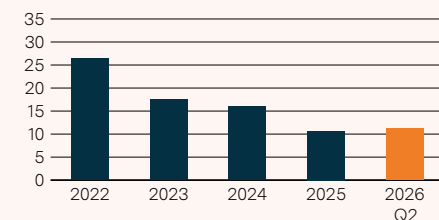
Preferensaktie

Antal aktier	12 371 813
Stängningskurs	231,00 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 30 JUNI 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⁾	75 716	641 289	3 459	81	52,68	67,88
State Street Bank & Trust Co	—	44 369	13	143	3,26	2,16
Handelsbanken fonder	—	41 818	111	—	3,07	2,03
Nordnet Pensionsförsäkring AB	121	20 422	93	344	1,53	1,07
Avanza Pension	269	15 894	350	1 718	1,33	1,00
Prior & Nilsson	—	18 886	—	16	1,38	0,92
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	17 916	—	255	1,33	0,88
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,75	0,82
Swedbank Robur fonder	1 593	—	—	—	0,12	0,77
SEB Life International	1 101	3 180	31	22	0,32	0,69
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	—	0	0,44	0,58
Patrik Tillman privat och via bolag	571	5 733	77	—	0,47	0,56
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	4	11 318	6	147	0,84	0,56
AMF Fonder & Pension	—	11 000	—	—	0,80	0,53
Erik Salén	—	10 000	—	—	0,73	0,48
Övriga aktieägare	9 421	287 224	3 184	9 488	22,61	19,08
Totalt antal utestående aktier, tusental	90 210	1 143 850	7 324	12 215	91,65	100,00
Återköpta aktier ²⁾	—	113 922	140	157	8,35	
Totalt antal aktier, tusental	90 210	1 257 772	7 465	12 372	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.

Corems fastigheter utmed
Arenagången i Globenområdet,
Stockholm.



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. Upplýsingar 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 266 (280). Av de anställda var 47 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

En pågående tvist finns avseende ett hyresavtal, vilken potentiellt kan resultera i en förtida vakans. Både Corem och hyresgästen har framställt krav på varandra.

Transaktioner med närstående

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 3 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 5 mkr (5).

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 224 mkr (243). Periodens resultat uppgick till 237 mkr (154). Resultatet har påverkats av utdelningar motsvarande 251 mkr från bolagets innehav i noterade aktier. Räntebärande skulder uppgick till 17 444 mkr (16 428) vilka i huvudsak lånas vidare till andra koncernbolag.

Utdelning

Under perioden har utdelning om totalt 280 mkr utbetalats, avseende stamaktie av serie A och B, samt stamaktie av serie D och preferensaktie, i enlighet med årsstämans beslut.

Händelser efter periodens utgång

Den 2 juli hölls en extra bolagsstämma vilken beslutade om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier samt ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier.

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 10 juli 2026
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
VD och styrelseledamot

Hanna Andreen
Styrelseledamot

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

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



Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2026		2025		2025/2026	
	3 mån apr-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	6 mån jan-jun	Rullande 12 mån jul-jun	2025 12 mån jan-dec
Intäkter	787	896	1 586	1 792	3 259	3 465
Fastighetskostnader	-265	-292	-590	-626	-1 204	-1 240
Driftsöverskott	522	604	996	1 166	2 055	2 225
Central administration	-32	-36	-65	-71	-131	-137
Finansnetto	-327	-314	-445	-619	-1 051	-1 225
Förvaltningsresultat	163	254	486	476	873	863
Värdförändringar fastigheter	-411	-498	-412	-761	-3 557	-3 906
Värdförändringar finansiella tillgångar	368	-243	86	-314	111	-289
Värdförändringar derivat	-148	-341	-61	-305	102	-142
Nedskrivning goodwill	-30	-17	-74	-32	-436	-394
Resultat före skatt	-58	-845	25	-936	-2 907	-3 868
Skatt	65	348	-82	358	117	557
Periodens resultat	7	-497	-57	-578	-2 790	-3 311
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	7	-497	-57	-578	-2 790	-3 311
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Periodens resultat	7	-497	-57	-578	-2 790	-3 311
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,07	-0,52	-0,19	-0,70	-2,39	-2,96
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 234 061	1 294 956	1 234 061	1 294 956	1 234 061	1 376 365
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 293 306	1 207 897	1 327 762	1 196 474	1 347 827	1 282 723
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 324	7 504	7 324	7 504	7 324	7 502
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 215	12 415	12 215	12 415	12 215	12 414

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

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2026		2025		2025/2026	
	3 mån apr-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	6 mån jan-jun	Rullande 12 mån jul-jun	2025 12 mån jan-dec
Periodens resultat	7	-497	-57	-578	-2 790	-3 311
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen						
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-179	-284	-62	-764	-175	-877
Övrigt totalresultat efter skatt	-179	-284	-62	-764	-175	-877
Periodens totalresultat	-172	-781	-119	-1 342	-2 965	-4 188
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-172	-781	-119	-1 342	-2 965	-4 188
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	-172	-781	-119	-1 342	-2 965	-4 188

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 011	1 445	1 084
Förvaltningsfastigheter	44 976	51 663	46 937
Nyttjanderättstillgångar	1 558	1 760	1 505
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	3 604	716	741
Derivat	86	93	102
Övriga anläggningstillgångar	192	127	211
Summa anläggningstillgångar	51 427	55 804	50 580
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	634	877	743
Likvida medel	78	536	1 804
Summa omsättningstillgångar	712	1 413	2 547
SUMMA TILLGÅNGAR	52 139	57 217	53 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾	15 320	20 110	16 490
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	15 320	20 110	16 490
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20 574	17 747	17 504
Leasingskulder	1 558	1 760	1 505
Uppskjuten skatteskuld	4 943	5 103	4 894
Derivat	77	234	80
Övriga skulder	29	63	27
Summa långfristiga skulder	27 181	24 907	24 010
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 984	10 441	11 136
Övriga skulder	1 654	1 759	1 491
Summa kortfristiga skulder	9 638	12 200	12 627
Summa skulder	36 819	37 107	36 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 139	57 217	53 127

1) Per 2025-06-30 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	-1 342	—	-1 342
Nyemission inkl kostnader	529	—	529
Utdelning	-528	—	-528
Hybridobligation, ränta	-60	—	-60
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	0
Utgående eget kapital 2025-06-30	20 110	0	20 110
Periodens totalresultat	-2 846	—	-2 846
Nyemission inkl kostnader	399	—	399
Utdelning	-6	—	-6
Hybridobligation, ränta	-32	—	-32
Hybridobligation, återköp	-1 132	—	-1 132
Återköp av egna aktier	-3	—	-3
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	16 490	0	16 490
Periodens totalresultat	-119	—	-119
Utdelning	-513	—	-513
Återköp av egna aktier	-538	—	-538
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	0
Utgående eget kapital 2026-06-30	15 320	0	15 320

1) Hybridobligation ingick per 2025-06-30 och 2025-01-01 med 1 132 mkr.

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2026		2025		2025/2026	
	3 mån apr-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	6 mån jan-jun	Rullande 12 mån jul-jun	2025 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	522	604	996	1 166	2 055	2 225
Central administration	-32	-36	-65	-71	-131	-137
Avskrivningar mm	4	5	8	10	16	18
Erhållen ränta mm	2	1	6	3	10	7
Erhållna utdelningar	194	—	251	—	251	—
Erlagd ränta mm	-325	-305	-640	-595	-1 122	-1 077
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomt-rättsavtal	-19	-20	-37	-41	-78	-82
Betald inkomstskatt	-23	0	-24	0	-25	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	323	249	495	472	976	953
Förändring av kortfristiga fordringar	-11	2	-73	-135	-87	-149
Förändring av kortfristiga skulder	-28	-100	-118	-26	-84	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284	151	304	311	805	812
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-247	-324	-462	-637	-1 322	-1 497
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2 122	1 743	2 205	2 535	4 460	4 790
Förändring av noterade aktier	357	—	-2 776	—	-2 776	—
Förändring övriga anläggningstillgångar	0	437	19	435	20	436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 232	1 856	-1 014	2 333	382	3 729
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-139	-135	-280	-270	-533	-523
Nyemission inkl emissionskostnader	—	526	—	526	399	925
Återköp av egna aktier	-382	—	-538	—	-541	-3
Hybridobligation, ränta och återköp	—	-31	—	-60	-1 164	-1 224
Upptagna lån	5 312	4 877	8 204	9 896	16 936	18 628
Amorterade lån	-7 288	-7 145	-8 406	-12 773	-16 729	-21 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 497	-1 908	-1 020	-2 681	-1 632	-3 293
Periodens kassaflöde	19	99	-1 730	-37	-445	1 248
Likvida medel vid periodens början	65	439	1 804	586	439	586
Kursdifferens i likvida medel	-6	-2	4	-13	-13	-30
Likvida medel vid periodens slut	78	536	78	536	-19	1 804

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2026		2025		2025	
	3 mån apr-jun	3 mån apr-jun	6 mån jan-jun	6 mån jan-jun	12 mån jan-dec	2025 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	115	127	224	243	474	
Kostnad sålda tjänster	-83	-91	-159	-172	-336	
Bruttoresultat	32	36	65	71	138	
Central administration	-32	-36	-65	-71	-138	
Rörelseresultat	0	0	0	0	0	
Resultat från andelar i koncernföretag	82	82	164	164	-4 471	
Värdeförändringar derivat	31	-29	-42	-29	-5	
Ränteutgifter och liknande resultatposter	257	146	741	298	906	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-308	-155	-614	-285	-872	
Resultat efter finansiella poster	62	44	249	148	-4 442	
Koncernbidrag, lämnade/erhållna	—	—	—	—	1	
Resultat före skatt	62	44	249	148	-4 441	
Skatt	-27	6	-12	6	-6	
Periodens resultat	35	50	237	154	-4 447	

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2026		2025		2025	
	30 jun	30 jun	30 jun	30 jun	31 dec	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		2 725	—	—		
Fordringar på koncernföretag		18 012	17 067	19 490		
Övriga fordringar		43	125	50		
Kassa och bank		440	252	1 068		
SUMMA TILLGÅNGAR		35 817	37 943	35 205		
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Bundet eget kapital		2 872	2 707	2 871		
Fritt eget kapital		14 316	19 507	15 131		
Summa eget kapital		17 188	22 214	18 002		
Räntebärande skulder		17 444	14 655	16 428		
Skulder till koncernföretag		521	331	322		
Ej räntebärande skulder		664	743	453		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 817	37 943	35 205		

Nyckeltal

	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2025 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	44 976	51 663	44 976	51 663	46 937
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,0	6,1	6,0	6,1
Hyresvärde, mkr	3 989	4 184	3 989	4 184	4 027
Uthyrningsbar area, kvm	2 041 180	2 157 776	2 041 180	2 157 776	2 048 335
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83	85	83	85	84
Ytmässig uthyrningsgrad, %	72	75	72	75	74
Överskottsgrad, %	66	67	63	65	64
Antal förvaltningsfastigheter, st	239	267	239	267	244
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	0,2	-9,7	-0,7	-5,6	-17,4
Justerad soliditet, %	38	43	38	43	39
Soliditet, %	29	35	29	35	31
Räntebärande nettoskuld, mkr	25 580	27 737	25 580	27 737	26 823
Belåningsgrad, %	56	53	56	53	56
Belåningsgrad fastigheter, %	48	44	48	44	48
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,7	1,8	1,8
Genomsnittlig ränta, %	4,1	4,6	4,1	4,6	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	1,7	2,5	1,7	2,5	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1

	2026 3 mån apr-jun	2025 3 mån apr-jun	2026 6 mån jan-jun	2025 6 mån jan-jun	2025 12 mån jan-dec
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,05	0,10	0,22	0,18	0,29
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,07	-0,52	-0,19	-0,70	-2,96
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	11,15	13,44	11,15	13,44	10,70
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	7,60	9,98	7,60	9,98	7,58
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Utdelning per stamaktie A och B, kr	—	—	—	—	0,10
Utdelning per stamaktie D, kr	—	—	—	—	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	—	—	—	—	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	3,56	5,80	3,56	5,80	4,49
Aktiekurs per stamaktie B, kr	2,35	5,20	2,35	5,20	4,35
Aktiekurs per stamaktie D, kr	229,00	238,50	229,00	238,50	240,50
Aktiekurs per preferensaktie, kr	231,00	247,00	231,00	247,00	244,50
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 234 061	1 294 956	1 234 061	1 294 956	1 376 365
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 293 306	1 207 897	1 327 762	1 196 474	1 282 723
Antal utestående stamaktier D	7 324	7 504	7 324	7 504	7 502
Antal utestående preferensaktier	12 215	12 415	12 215	12 415	12 414

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.

REALISERADE 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.



Fastigheten Kopparhammaren 2, Norrköping

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsrapport januari–september 2026	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE

UTBETALNINGSDAGAR

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
Sebastian Schlasberg, vd fastighetsverksamheten, 070-923 90 19, sebastian.schlasberg@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:258) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 juli 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