

PRESSMEDDELANDE 2026-07-10

Delårsrapport januari-juni 2026

- Intäkterna uppgick till 1 586 mkr (1 792)
- Driftöverskottet 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 med förfall 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.

VD:s kommentar

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 präglade 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 beslutsprocesser. 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.

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 kvartal 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 snöröjningskostnader 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 finansiella 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.

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

Corem Property Group AB (publ)

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se

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

Corem Property Group AB (publ)

Box 56085, SE-102 17 Stockholm

Besök: Riddargatan 13 C

Org. nr: 556463-9440

www.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.

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.