

Delårsrapport januari–september 2025

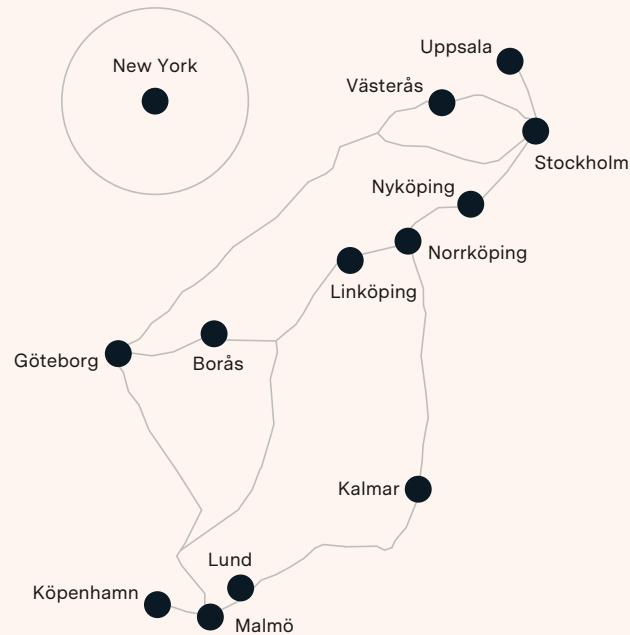
corem



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:
Fastigheten Hilton 3 i Solna, Stockholm



266

Förvaltningsfastigheter, antal

51 407

Förvaltningsfastigheternas värde, mkr

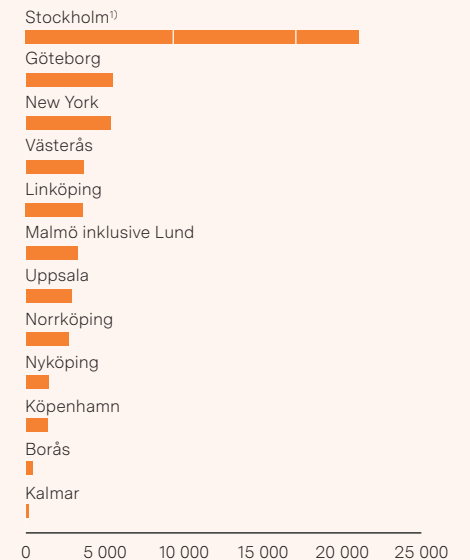
2 156

Uthyrningsbar area, tkvm

4 206

Hyresvärde, mkr

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



1) Södra Stockholm (Globenområdet, Sätra, Västberga) 18%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 15%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8%.

Januari–september 2025

- Intäkterna uppgick till 2 642 mkr (2 780)
- Driftsöverskottet uppgick till 1 723 mkr (1 808)
- Finansnettot uppgick till –924 mkr (–950)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 695 mkr (736)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 256 (–473) under perioden och –495 mkr (12) under kvartalet
- Periodens resultat uppgick till –1 015 mkr (–268), motsvarande –1,12 kr (–0,62) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick för kvartalet till 6 mkr (13) och för perioden till –21 mkr (99)
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 51 407 mkr (55 205)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 12,56 kr (15,97)

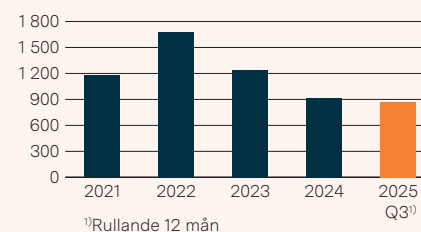
Händelser under det tredje kvartalet

- En extra bolagsstämma hölls den 21 juli 2025 vilken godkände en riktad nyemission av 81 967 213 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ). Denna nyemission föregicks av en riktad nyemission under andra kvartalet av 110 032 787 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare. Nettolikviden av nyemissionerna avsågs att användas till att återbetala den utestående hybridobligationen
- Hybridobligationen, med utestående belopp om 1 132 mkr, löstes in under september
- Under kvartalet frånträdde en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 32 mkr. Därutöver tecknades avtal om att avyttra en portfölj om 14 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder med frånträde under fjärde kvartalet
- Obligationer med utestående belopp om 200 mkr och med förfall i september löstes in per förfallodatum
- Seniora icke säkerställda gröna obligationer om 300 mkr emitterades under ett ramverk om 2 miljarder kronor, med en löptid om 3 år, en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 275 baspunkter och slutligt förfall i september 2028. En utökning om 350 mkr gjordes i samma obligation, och utestående belopp uppgår därmed till 650 mkr
- Obligationer om totalt 653 mkr, med förfall i maj 2026, återköptes

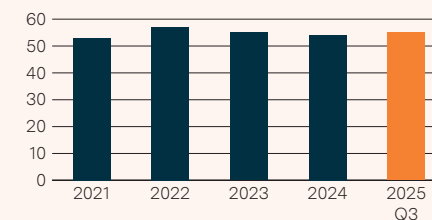
	2025 3 mån jul–sep	2024 3 mån jul–sep	2025 9 mån jan–sep	2024 9 mån jan–sep	2024/2025 Rullande 12 mån okt–sep	2024 12 mån jan–dec
Intäkter, mkr	850	898	2 642	2 780	3 557	3 695
Driftsöverskott, mkr	557	585	1 723	1 808	2 277	2 362
Förvaltningsresultat, mkr	219	219	695	736	873	914
Periodens resultat, mkr	–437	–274	–1 015	–268	–1 805	–1 058
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	–0,42	–0,36	–1,12	–0,62	–1,89	–1,43
Substansvärde (NAV) per stamaktie av serie A och B, kr	12,56	16,56	12,56	16,56	12,56	15,97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	86	85	86	85	86
Överskottsgrad, %	65	65	65	65	64	64
Justerad soliditet, %	41	43	41	43	41	42
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,8	1,7	1,7
Belåningsgrad, %	55	54	55	54	55	54

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

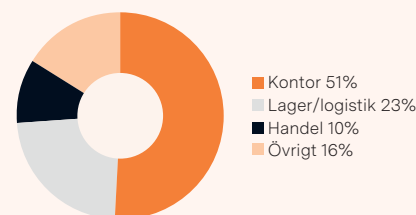
FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



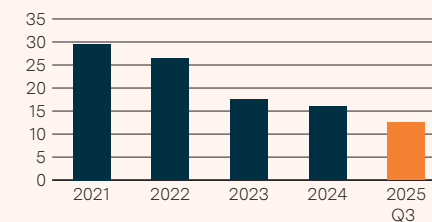
BELÅNINGSGRAD, %



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



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



Strategiska steg i en *utmanande* marknad



Under det tredje kvartalet har vi fortsatt att stärka stabiliteten i bolaget, samtidigt som vi aktivt utnyttjat de affärsmöjligheter marknaden erbjuder. De räntesänkningar vi sett under kvartalet i såväl Sverige som USA är en välkommen förändring i ett finansieringsklimat som länge varit pressat för fastighetssektorn. Vår strategiska färdplan med fokuserad portföljstyrning, kostnadskontroll och successiv renodling visar tydliga resultat. Nettouthyrningen var återigen positiv under kvartalet, vilket bekräftar styrkan i vår affär och i vårt arbetssätt trots konjunkurläget och de utmanande marknadsförhållanden det för med sig.

Omvärld och marknadsutveckling

Lågkonjunkturen håller i sig och vi verkar fortsatt i en utmanande geopolitisk omvärld. Det påverkar det globala investeringsklimatet men tecken på en viss stabilisering börjar synas. De senaste räntesänkningarna i Sverige och USA skapar en lättnad för sektorn och stärker förtroendet på kapitalmarknaden. Centralbankernas signaler om fortsatt fokus på att stötta ekonomin bidrar också till en mer positiv marknadsbild inför kommande kvartal.

Hyresmarknaden präglas fortsatt av försiktighet, särskilt inom kontorssegmentet där efter-

frågan är dämpad. Samtidigt ser vi en stabilare hyresmarknad i till exempel Göteborg och i flera regionstäder, marknader där Corem har en stark position och en mycket väl anpassad portfölj. Med en väntad ekonomisk återhämtning under 2026 ser vi förutsättningar för ökad företagsaktivitet och en successiv förbättring av uthyrningsmarknaden.

Den operativa verksamheten står stadigt, och arbetet enligt vår strategiska färdplan visar tydliga resultat.

Operativ utveckling och nettouthyrning

Vår operativa verksamhet står fortsatt stadigt. Driftnettot i jämförbart bestånd var stabilt under kvartalet och kostnaderna minskade 6 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Detta är ett tydligt kvitto på den proaktiva kostnadskontroll som bedrivs i hela verksamheten.

Nettouthyrningen var liksom i föregående kvartal positiv, med ett netto om 6 miljoner kronor under kvartalet. Vi arbetar aktivt både med nya och befintliga kunder och just nu med stort fokus på omförhandlingar. Vi kan konsta-

tera att hyresgästen nästan alltid väljer att stanna – antingen i sin nuvarande lokal eller inom vårt bestånd trots det stora lokalutbudet på marknaden. Det visar på styrkan i våra långsiktiga kundrelationer och kvaliteten i vårt erbjudande. Bland tidigare gjorda uthyrningar som nu tillträtts finns bland annat Mycronic, som under september tillträtt majoriteten, cirka 7 400 kvm av totalt 9 500 kvm, av sina lokaler i Kista.

Under kvartalet har vi tecknat ett flertal hyresavtal, bland annat ett femårigt avtal med Byggmästargruppen i Globenområdet i Stockholm och ett sexårigt avtal med Trafikverket i Göteborg. I New York tecknades sammanlagt tre avtal i projektfastigheten 1245 Broadway vilket tar uthyrningsgraden i den fastigheten till 88 procent.

Viktig milstolpe passerad, sett till strategiska transaktioner och renodling

Corem har varit exceptionellt aktiv på transaktionssidan under de senaste åren, vilket har varit nödvändigt för att stabilisera vår balansräkning. Vi kan nu konstatera att vi framåt kommer att fokusera på att sälja fastigheter som inte längre ligger inom vår långsiktiga strategi, snarare än att frigöra kapital. Det är en viktig milstolpe. Som exempel på en sådan affär har vi efter kvartalets utgång avtalat om avyttring av en portfölj om 6 fastigheter i Täby till ett underliggande fastig-

hetsvärde om cirka 250 miljoner kronor. Dessa Täbyfastigheter har en del vakanser vilka hade krävt stora investeringar för att hyra ut. Genom försäljningen fokuserar vi istället dessa investeringar till andra delar av portföljen.

Under kvartalet avtalade Corem om en större avyttring av 14 fastigheter i Göteborg, Huddinge, Norrköping och Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor med frånträde under fjärde kvartalet.

Under det andra kvartalet avtalades om avyttring av fastigheten 28&7 i New York. Frånträde planeras nu till fjärde kvartalet. Efter frånträdet av 28&7 återstår två fastigheter i USA, den 23 våningar höga, nyuppförda kontorsbyggnaden 1245 Broadway och en obebyggd mark på Park Avenue. Fastigheten på Park Avenue är eftertraktad och på bästa möjliga adress i New York, där marknaden kontinuerligt sätter nya rekordhyror.

Sammanlagt, under de tre första kvartalen 2025, summerar Corems samtliga frånträdade och avtalade avyttringar till cirka 4,9 miljarder kronor i underliggande fastighetsvärde. Därtill har vi under året sålt Klöveraktier för drygt 400 miljoner kronor.

Finansiell utveckling och kapitalmarknad

Under kvartalet togs flera viktiga steg för att stärka balansräkningen och kassaflödet samt för att skapa större finansiell flexibilitet.

Vi går in i årets avslutande kvartal väl rustade, med god stabilitet och tydligt fokus på värdeskapande.

Hybridobligationen om drygt 1,1 miljarder kronor löstes i sin helhet under kvartalet. Detta har en positiv effekt på kassaflödet, vilket i förlängningen stärker Corems finansiella flexibilitet och möjliggör fortsatta investeringar i strategiskt attraktiva fastigheter.

Under september emitterades en ny obligation om 650 miljoner kronor med en kreditmarginal på 275 punkter. Parallellt har vi i september löst ett obligationsförfall om 200 miljoner kronor i sin helhet och vi återköpte även obligationer om cirka 650 miljoner kronor med förfall i maj 2026.

Corem framåt – fokus på värdeskapande

Vi går in i årets avslutande kvartal med god stabilitet och tydligt fokus på värdeskapande. Osäkerheten på hyresmarknaden lär vi få leva med ytterligare några kvartal men vi tror på en successiv förbättring i takt med att det så småningom börjar ta fart i ekonomin igen under nästa år. De räntesänkningar vi nu sett ger bättre förutsättningar för både lönsamhet och tillväxt, samtidigt som vår uthyrningsstrategi och starka närvaro runt om i landet ger balans mot den mer osäkra kontorsmarknaden i Stockholm.

Vårt fokus framåt är att fortsätta driva portföljen mot högre kvalitet och geografisk tydlighet genom affärsdriven förvaltning och successiv renodling samtidigt som vi upprätthåller en stark finansiell disciplin.

Fastighetsmarknaden kan fortsatt vara volatil, men Corem står väl rustat – med en stabil operativ bas, ett starkt team och en långsiktig strategi som ger oss förutsättningar att fortsätta skapa värde för våra aktieägare.

Rutger Arnhult, verkställande direktör
Stockholm, 22 oktober 2025

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 juli–september och perioden avser januari–september.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 850 mkr (898) under tredje kvartalet och 2 642 mkr (2 780) under perioden januari–september. Intäkterna påverkades positivt av indexreglering och negativt av avyttringar, tidigare avtalade avflyttar samt avtalade rabatter. I jämförbart bestånd minskade intäkterna med 1 procent under perioden.

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 293 mkr (313) under kvartalet och 919 mkr (972) under perioden, där minskat bestånd på grund av avyttringar gav lägre kostnader.

I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 3 procent under perioden. Minskningen beror huvudsakligen på lägre kostnader för värme och snöröjning.

Centrala administrationskostnader uppgick till 33 mkr (38) under kvartalet och 104 mkr (122) under perioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –305 mkr (–328) under kvartalet och –924 mkr (–950) under perioden.

Minskade räntebärande skulder och en lägre marknadsränta har bidragit till ett förbättrat finansnetto för perioden. De finansiella intäkterna uppgick till 3 mkr (7) under perioden och de finansiella kostnaderna till 927 mkr (957).

Tomträttsavgälder och markhyra ingår i finansiella kostnader med 61 mkr (57) under perioden. Vid kvartalets slut uppgick koncernens genomsnittliga ränta till 4,6 procent (4,6). För ytterligare information se sidan 12.

Resultat

Driftsöverskottet uppgick till 557 mkr (585) under kvartalet och 1 723 mkr (1 808) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (65) under kvartalet och 65 procent (65) under perioden. I jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat och överskottsgraden uppgick till 67 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till 219 mkr (219) under kvartalet och 695 mkr (736) under perioden.

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till –495 mkr (12) under kvartalet och –1 256 mkr (–473) under perioden. Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till –495 mkr (21) och realiserade värdeförändringar till 0 (–9). För ytterligare information se sidan 7.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Värdeförändringar på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde uppgick till –328 mkr (132) under perioden och är hänförd till innehavet i bostadsbolaget Klöver. Under perioden sålde Corem delar av sitt innehav i Klöver vilket resulterade i en förlust om –238 mkr. För ytterligare information se sidan 13.

DERIVAT

Värdeförändringar på derivat uppgick till –204 mkr (–512) under perioden. Värdet på derivaten påverkas av förändringar i marknadsräntorna. Under perioden har även en omstrukturering av ränteswappar gjorts.

Goodwill

Under perioden uppgick nedskrivning av goodwill till –182 mkr (–165). Nedskrivning avser goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning

sker på grund av negativ realiserad värdeförändring och avyttring av fastigheter samt nedskrivning av goodwill hänförd till synergier.

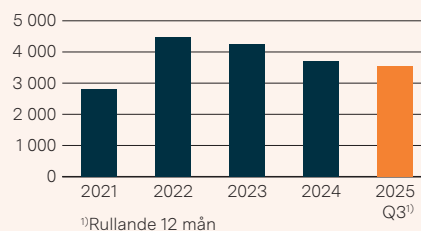
Skatt

Under perioden uppgick aktuell skatt till –49 mkr (–35) och uppskjuten skatt till 309 mkr (50). Uppskjuten skatt är i huvudsak hänförlig till upplöst uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter samt negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

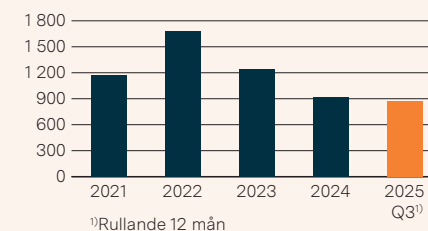
Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgick under perioden till –813 mkr (–24) och avser valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamheten.

INTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Fastighetsbeståndet

Fastigheternas värde

Corems fastighetsbestånd bestod per den 30 september 2025 av 266 (289) förvaltningsfastigheter med en total uthyrningsbar area om 2 156 tkvm (2 268) och ett marknadsvärde om 51 407 mkr (55 205).

Corem internvärderar samtliga fastigheter varje kvartal. För att kvalitetssäkra den interna värderingen genomförs externa värderingar av oberoende värderingsinstitut. Under kvartalet externvärderades 9 procent av fastighetsvärdet. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enstaka fastigheter.

Under kvartalet anlätades Cushman & Wakefield 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 -1 256 mkr (-473), motsvarande -2 procent. Orealiserade värdeförändringar utgjorde -1 044 mkr och realiserade värdeförändringar -212 mkr, vilket inkluderar transaktionskostnader och i affärerna överenskommet avdrag för uppskjuten skatt.

Av realiserade värdeförändringar under perioden avser 52 procent beståndet i Sverige och 48 procent beståndet i Utland.

Per den 30 september 2025 värderades fastighetsbeståndet med ett genomsnittligt bedömt direktavkastningskrav om 6,0 procent (6,0).

Fastighetstransaktioner

Under perioden januari-september frånträdde 24 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,7 mdkr.

Resultateffekten inklusive upplöst skatt samt nedskrivning av goodwill hänförlig till uppskjuten skatt uppgick till 3 mkr för kvartalet och 84 mkr för perioden.

Se samtliga frånträden under perioden på sidan 8.

TRANSAKTIONER MED FRÅNTRÄDEN EFTER KVARTALET UTGÅNG

Avtal om försäljning med frånträden efter kvartalets utgång har tecknats avseende en portfölj om 14 fastigheter om 1,2 mdkr. Fastigheterna frånträdde i oktober. Avtal har även tecknats om en portfölj om 6 fastigheter i Täby om cirka 250 mkr som planeras att frånträdas under november. Därutöver har avtal tecknats under året gällande fastigheten 28&7 i New York, vilken planeras att frånträdas under fjärde kvartalet 2025, istället för tredje kvartalet som tidigare kommunicerats.

Hyresgäster och avtalsportfölj

Den 30 september 2025 hade Corem cirka 2 900 hyresgäster med cirka 5 200 hyreskontrakt. Det årliga kontraktsvärdet uppgick till 3 559 mkr (3 728), hyresvärdet uppgick till 4 206 mkr (4 346) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85 procent (86). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,2 år (3,3). Av kontrakterad hyra förfaller 48 procent år 2028 eller senare. Av det årliga kontraktsvärdet för kontor avser 16 procent hyresintäkter från offentliga verksamheter såsom myndigheter, kommuner och regioner.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick till 6 mkr (13) under kvartalet och -21 mkr (99) under perioden. Av

dessa härrör 48 mkr från nyproduktionsprojekt och -69 mkr från förvaltningsverksamheten. Totalt uppgick uthyrningar och omförhandlingar till 102 mkr under kvartalet, där 65 procent avsåg nya kunder och resterade avsåg uthyrning till befintliga kunder.

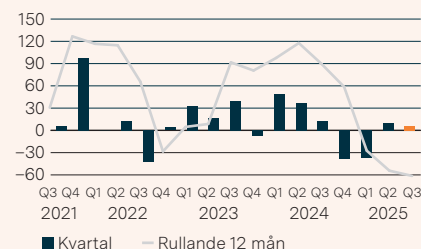
UTHYRNINGAR I URVAL

Under årets tredje kvartal tecknades ett flertal större hyreskontrakt.

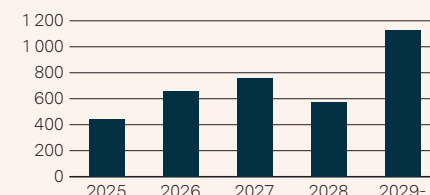
I projektfastigheten 1245 Broadway i New York tecknades ett femårigt avtal med designbyrå R/GA om 1 423 kvm samt ett sjuårigt avtal med ett finansbolag om 605 kvm med planerad inflyttning under andra kvartalet 2026.

I fastigheten Arenan 6 i Stockholm tecknades ett femårigt avtal med Byggmästargruppen om 1 010 kvm med planerad inflyttning under första kvartalet 2026.

NETTOUTHYRNING, MKR

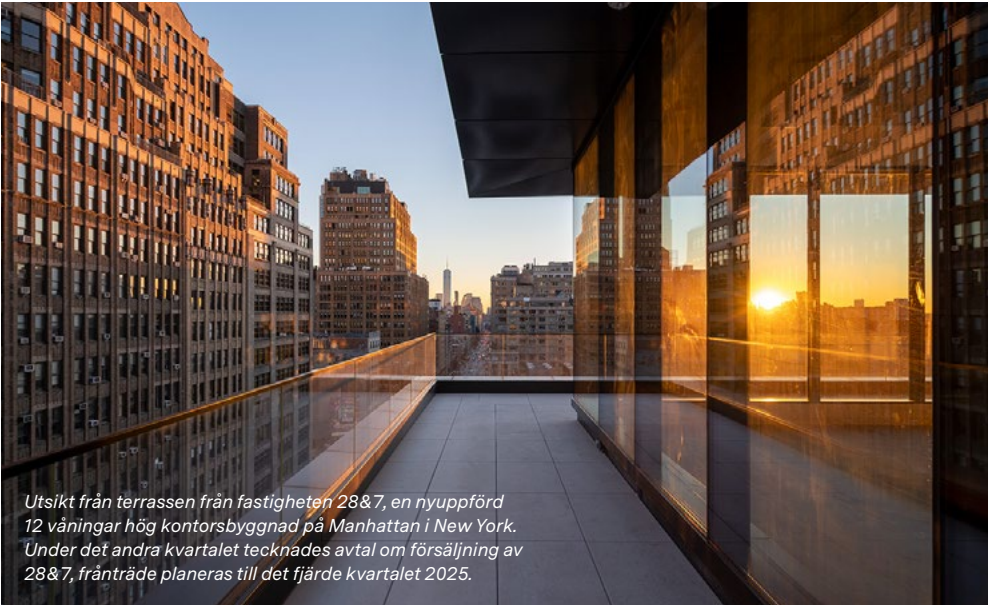


KONTRAKTSFÖRFALL, MKR



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: ANTAL, UTHYRINGSBAR AREA, VERKLIGT VÄRDE

	Jan-sep 2025			2024
	Antal	Kvm	Mkr	Mkr
Totalt årets början	289	2 268 357	55 205	58 033
Förvärv	—	—	—	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	—	4 069	976	1 343
Avyttringar	-24	-116 794	-2 781	-3 011
Fastighetsregleringar	1	—	—	—
Värdeförändringar, orealiserade	—	—	-1 044	-1 712
Valutakursomräkning	—	—	-949	552
Totalt periodens utgång	266	2 155 632	51 407	55 205



Utsikt från terrassen från fastigheten 28&7, en nyuppförd 12 våningar hög kontorsbyggnad på Manhattan i New York. Under det andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av 28&7, frånträde planeras till det fjärde kvartalet 2025.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE JAN-SEP 2025

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Eketånga 5:417	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	3 552
Q1	Eketånga 24:37	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	1 718
Q1	Eketånga 24:49	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	5 324
Q1	Fregatten 7	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	1 517
Q1	Slåttern 2	Halmstad	Halmstad	Handel	—	3 616
Q1	Halmstad 2:25	Halmstad	Halmstad	Tomtmark	—	—
Q1	Halmstad 2:28	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	18 631
Q1	Ostkupan 3	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	12 775
Q1	Dahlian 5	Stockholm	Täby	Handel	—	1 237
Q1	Järnvägen 3	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	5 504
Q1	Halmstad 2:49	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	3 035
Q1	Orkanen 1	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	1 406
Q1	Orkanen 2	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	—	1 300
Q1	Fotbollen 17	Halmstad	Halmstad	Kontor	—	480
Q2	Hammarby-Smedby 1:435	Stockholm	Upplands Väsby	Lager/Logistik	—	1 056
Q2	Smygvinkeln 11	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	—	2 392
Q2	Malmen 8	Norrköping	Norrköping	Utb./vård/övrigt	—	—
Q2	Linjalen 60	Stockholm	Täby	Kontor	—	3 901
Q2	Kungsängen 10:1, 10:2	Uppsala	Uppsala	Utb./vård/övrigt	—	19 316
Q2	Brevduvan 17	Linköping	Linköping	Kontor	—	7 912
Q2	Olaus Petri 3:234, 3:250	Örebro	Örebro	Kontor	—	18 830
Q3	Röros 1	Stockholm	Stockholm	Kontor	—	3 292
Totalt						116 794

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 976 mkr (967) i fastighetsbeståndet avseende ny, till och ombyggnationer. Per den 30 september 2025 uppgick den återstående investeringsvolymen till 743 mkr (1 040). Vid samma tidpunkt pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i dessa projekt uppgår till 93 procent. De omfattar 28 797 kvm och har en återstående investering om 320 mkr.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I SVERIGE
I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgästanpassning 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 hyresgästanpassning som planeras att färdigställas under fjärde kvartalet 2026.

I Kista, fastigheten Helgafjäll 2, pågår hyresgästanpassning för Smartoptics. Inflyttning planeras till andra 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 hyresgästanpassningar i takt med uthyrning. Fastigheten är uthyrd till 88 procent. Kontraktsvärdet för tecknade hyresavtal i 1245 Broadway uppgick per den 30 september 2025 till 16,6 miljoner USD motsvarande cirka 156 mkr, vilket motsvarar cirka 10 000 kr per kvm.

Corem har även en byggrätt för nybyggnation av kontor om cirka 33 000 kvm i New York på projektfastigheten 417 Park Avenue.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE) 30 SEPTEMBER 2025

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projekt yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹⁾	Nybyggnation kontorslokaler	15 388	17 575	1 706	154	193	26Q1
Stockholm	Helgafjäll 2 Hus 3	Hyresgästanpassning för Smartoptics	4 178	4 178	66	65	11	26Q2
Stockholm	Nattskiftet 12 och 14	Hyresgästanpassning för myndighet	5 826	5 826	65	59	17	26Q4
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgästanpassning för Kustbevakningen	3 405	3 405	56	42	10	26Q2
Totalt			28 797	30 984	1 893	320	231	

1) Beräknad och återstående investering i projekt, samt hyresvärde, i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 september 2025.



Stockholm, Helgafjäll 2

PÅGÅENDE PROJEKT

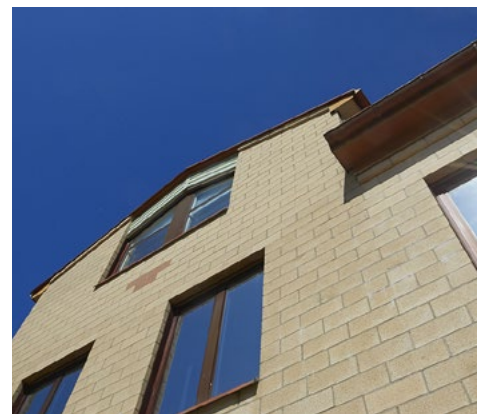
I Kista, fastigheten Helgafjäll 2 Hus 3, pågår ombyggnation och hyresgästanpassning för Smartoptics med planerad inflyttning under andra kvartalet 2026.



Göteborg, Majorna 219:7

PÅGÅENDE PROJEKT

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



Göteborg, Ugglum 8:37

UTHYRNING

I Göteborg, fastigheten Ugglum 8:37, tecknades ett sexårigt avtal med Trafikverket med planerad inflyttning under första kvartalet 2026.



New York, 1245 Broadway

PÅGÅENDE PROJEKT

Corems största pågående projekt är en 23 våningar hög kontorsbyggnad på 1245 Broadway.



Stockholm, Aprikosen 2

UTHYRNING

I Solna, fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, tecknades ett femårigt avtal med Datema Retail Solutions med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2025.

Stockholm, Helgafjäll 5

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT

I Kista, fastigheten Helgafjäll 5, flyttade Mycronic in efter hyresgästanpassning under det tredje kvartalet 2025.

Fastighetsbeståndets indelning

Corems fastighetsbestånd delas in i segmenten Stockholm Norr, Stockholm Syd, Väst, Öst och Utland. Det tidigare segmentet Stockholm har delats i två, med Uppsala, Västerås och Örebro ingående i Stockholm Norr. Väst innefattar Göteborg, Borås, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Verksamheten i utlandet avser Köpenhamn och New York.

Under första kvartalet frånträdde samtliga fastigheter i Halmstad och under andra kvartalet frånträdde Corems enda fastighet i Örebro.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

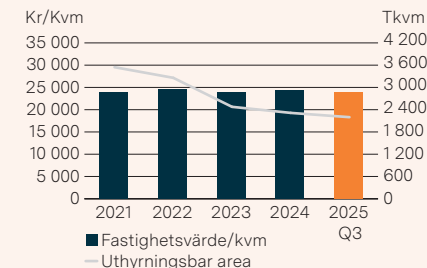
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Stockholm Norr	782	834	-300	-326	482	508	62	61	182	177
Stockholm Syd	652	694	-215	-232	437	462	67	67	132	88
Öst	507	519	-158	-169	349	350	69	67	124	96
Väst	531	591	-167	-183	364	408	69	69	122	89
Utland – Köpenhamn	44	50	-12	-17	32	33	73	66	8	38
Utland – New York	126	92	-67	-45	59	47	47	51	408	479
Totalt	2 642	2 780	-919	-972	1 723	1 808	65	65	976	967
Förvaltningsbestånd	2 468	2 557	-822	-850	1 646	1 707	67	67	467	306
Förädlingsbestånd	174	223	-97	-122	77	101	44	45	509	661
Totalt	2 642	2 780	-919	-972	1 723	1 808	65	65	976	967

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

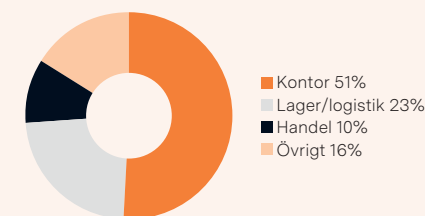
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2025 30 sep	2024 30 sep	2025 30 sep	2024 30 sep	2025 30 sep	2024 30 sep	2025 30 sep	2024 30 sep	2025 30 sep	2024 30 sep
Stockholm Norr	53	58	13 793	16 158	1 286	1 383	80	81	615	667
Stockholm Syd	60	68	13 773	14 561	1 068	1 079	84	87	470	485
Öst	67	69	7 950	8 006	767	759	88	88	508	515
Väst	79	92	9 159	10 011	792	890	88	88	502	583
Utland – Köpenhamn	4	4	1 376	1 337	69	75	83	79	38	38
Utland – New York ¹⁾	3	3	5 356	5 990	224	160	92	98	23	16
Totalt	266	294	51 407	56 063	4 206	4 346	85	86	2 156	2 304
Förvaltningsbestånd	239	266	43 305	48 122	3 804	4 016	86	86	2 011	2 177
Förädlingsbestånd	27	28	8 102	7 941	402	330	75	84	145	127
Totalt	266	294	51 407	56 063	4 206	4 346	85	86	2 156	2 304

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

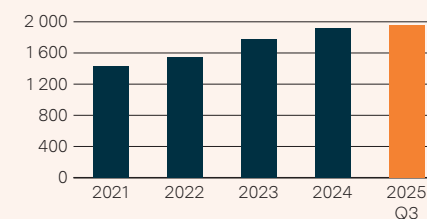
FASTIGHETSVÄRDE, KR/KVM OCH UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM



UTHYRNINGSBAR AREA PER TYP, %



HYRESVÄRDE, KR/KVM



Finansiering

Räntebärande skulder

Den 30 september 2025 uppgick de räntebärande skulderna till 29 066 mkr (31 376). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 149 mkr (230), vilket ger räntebärande skulder i balansräkningen om 28 917 mkr (31 146).

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 1 405 mkr (1 256) respektive 5 023 mkr (5 723) 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 1,7 år (1,7) och belåningsgraden uppgick till 55 procent (54).

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2025 30 sep	2024 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	28 917	31 146
Justering periodiserade låneomkostnader	149	230
Räntebärande tillgångar	-53	-48
Likvida medel	-314	-586
Räntebärande nettoskuld	28 699	30 742

OBLIGATIONSBLÅN

Vid kvartalets utgång fanns i koncernen 5 023 mkr i utestående noterade obligationslån med förfall 2026 till 2028.

Ränteförfallostruktur

Den 30 september 2025 uppgick den genomsnittliga räntan i låneportföljen till 4,6 procent (4,6).

Corem är, liksom alla fastighetsbolag, exponerade för ränterisk. För att begränsa ränterisken används ränteswappar och räntetak. Vid periodens utgång hade Corem ränteswappar till ett nominellt värde om 21 512 mkr (25 012), vilket motsvarade 74 procent av de räntebärande skulderna.

Sammantaget med de lån som löper med fast ränta var 76 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 71 mkr i årliga räntekostnader.

Swapparna löper med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år och en genomsnittlig fast ränta om 2,2 procent. Den 30 september 2025 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till -40 mkr (84).

Värdeförändring på derivat uppgick under kvartalet till 101 mkr (-440).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick vid kvartalets slut till 2,2 år (2,6) med beaktande av derivat. Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 1,8 ggr (1,8) och till 1,7 ggr (1,8) under de senaste fyra kvartalen.

Likvida medel

Den 30 september 2025 uppgick likvida medel till 314 mkr (586).

I likvida medel ingår spärrade medel om 133 mkr, som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

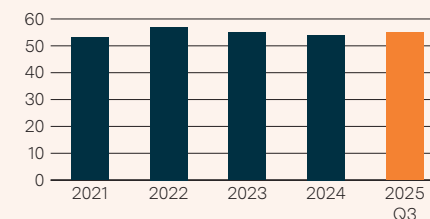
Därutöver fanns outnyttjade kreditramar, inklusive backupfaciliteter för utestående företagscertifikat, om totalt 2 770 mkr varav 2 016 mkr var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Resterande utrymme kan användas om säkerheter tillförs samt till viss del även till att finansiera pågående projekt.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 28 699 mkr (30 742).

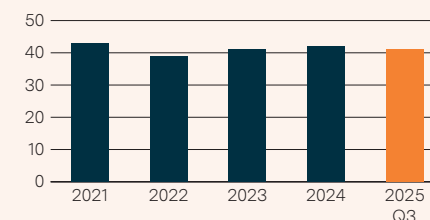
Rating

Corem Property Group har en rating hos Scope enligt kreditbetyget BBB- med negativa utsikter.

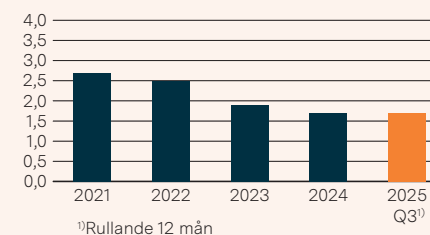
BELÅNINGSGRAD, %



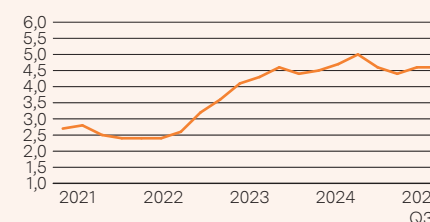
SOLIDITET, JUSTERAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



Eget kapital

Koncernens eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, uppgick vid kvartalets utgång till 18 853 mkr (21 511) varav 0 mkr (1 132) avser hybridobligation. Eget kapital uppgick till 9,29 kr (12,09) 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. Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 12,56 kr (15,97).

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

HYBRIDOBIGATION

Corem har under kvartalet löst, via dotterbolaget Corem Kelly, en hybridobligation med återstående belopp om 1 132 mkr som löpte med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 9 procentenheters marginal.

SOLIDITET

Vid kvartalets utgång uppgick den justerade soliditeten till 41 procent (42) och soliditeten till 33 procent (35).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick under kvartalet till 238 mkr (259).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under kvartalet till –302 mkr (–231) som består till större del av investeringar i fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –167 mkr (123) där förändringen består av återbetalning av hybridobligation och ett positivt inflöde från nyemission och nya lån.

Innehav i Klövern

Klövern är ett onoterat bostadsutvecklingsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Corems innehav i Klövern uppgick till 703 mkr (1 469) vilket motsvarar en ägarandel på cirka 8 procent (17) vid periodens slut. Under andra kvartalet sålde Corem delar av sitt innehav i Klövern.



Corems tre hus på fastigheten Hilton 3 i Solna med Brunnsviken i bakgrunden.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjt, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjt, mkr
Rörligt	7 052	—	—	—	—
2025	—	4 455	4 455	—	—
2026	6 500	14 252	12 382	1 023	1 870
2027	4 036	3 649	3 649	2 350	—
2028	2 144	6 488	5 588	1 650	900
2029	7 034	2 427	2 427	—	—
Senare	2 300	565	565	—	—
Totalt	29 066	31 836	29 066	5 023	2 770

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2025-09-30¹⁾

Typ	Emissions-tidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Ränta, %
Grön Icke-säkerställd	Feb 2024	Maj 2026	Corem	1 023	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	Apr 2024	Jan 2027	Corem	1 050	3m Stibor +3,75
Grön Icke-säkerställd	Sep 2024	Sep 2027	Corem	1 300	3m Stibor +2,95
Grön Icke-säkerställd	Jan 2025	Apr 2028	Corem	1 000	3m Stibor +4,25
Grön Icke-säkerställd	Sep 2025	Sep 2028	Corem	650	3m Stibor + 2,75
Totalt				5 023	

1) Avser obligationer emitterade av Corem Property Group AB ("Corem"). I dotterbolaget Corem Kelly AB finns inga utestående obligationer per periodens slut, då man under kvartalet har löst in tidigare utestående obligationer per förfalldatum.

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 september 2025 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.

Nyemission av stamaktier

Under kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 81 967 213 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ), som kontrolleras av Rutger Arnhult. Då M2 Asset Management AB klassas som närstående föregicks och godkändes genomförandet av nyemissionen av en extra bolagsstämma den 21 juli 2025.

I juni, under andra kvartalet, genomfördes även en riktad nyemission av 110 032 787 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare.

Corem använde nettolikviden från de riktade nyemissionerna till att återbetala den utestående hybridobligationen.

Återköp av egna aktier

Corem återköpte inga egna aktier under kvartalet. Per den 30 september 2025 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 35 691 000 återköpta stamaktier av serie B och 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 171 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

Omvandling av stamaktier av serie A

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära omvandling till stamaktie av serie B. Under februari 2025, den första omvandlingsperioden, inkom begäran gällande omvandling av 606 532 aktier från serie A till serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under andra omvandlingsperioden.

AKTIEFAKTA 30 SEP 2025

Börsvärde	10,8 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 460

Stamaktie serie A

Antal aktier	93 124 265
Stängningskurs	4,80 kr
ISIN	SE0010714279

Stamaktie serie B

Antal aktier	1 322 404 077
Stängningskurs	4,12 kr
ISIN	SE0010714287

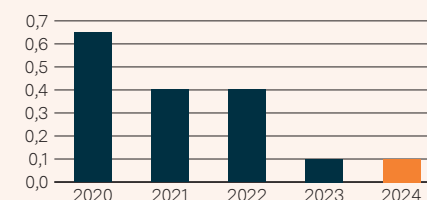
Stamaktie serie D

Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	244,50 kr
ISIN	SE0015961594

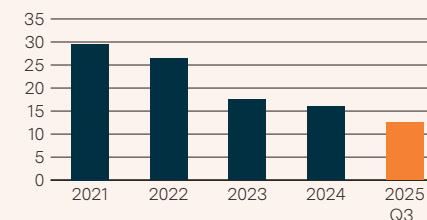
Preferensaktie

Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	249,50 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 SEPTEMBER 2025

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⁾	44 106	594 448	3 330	16	44,72	47,03
Gårdarike ¹⁾	31 545	33 811	55	19	4,56	15,82
Handelsbanken fonder	—	114 404	121	—	7,98	5,19
State Street Bank & Trust Co	—	53 777	24	123	3,76	2,44
AMF Tjänstepension AB	—	48 500	—	—	3,38	2,20
Länsförsäkringar fondförvaltning	—	25 847	—	—	1,80	1,17
Avanza Pension	269	20 422	339	1 746	1,59	1,14
JP Morgan Chase Bank N.A.	—	22 889	—	254	1,61	1,05
Carnegie Fonder	—	20 155	—	—	1,40	0,91
Swedbank Robur fonder	1 593	4 000	—	—	0,39	0,90
Nordnet Pensionsförsäkring AB	135	17 796	117	400	1,29	0,89
Prior & Nilsson	—	19 217	—	8	1,34	0,87
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	—	—	0,71	0,77
SEB Life International	1 101	3 301	31	25	0,31	0,65
SEB Investment Management	—	13 334	—	—	0,93	0,60
Övriga aktieägare	10 711	285 312	3 487	9 824	21,54	18,37
Totalt antal utestående aktier, tusental	90 210	1 286 713	7 504	12 415	97,31	100,00
Återköpta aktier ²⁾	2 914	35 691	42	—	2,69	
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.



Interiör från Solna Gate,
fastigheten Aprikosen 2, 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. Upplysningar 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 Klöver AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin. Innehavet i Klöver AB värderas enligt diskonterade kassaflöden. 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 2024.

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. Hållbarhetsdata 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 perioden var 279 (283). Av de anställda var 47 procent (47) kvinnor.

Risker

Corem har en kontinuerlig process för att identifiera 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.

Huvudsakliga risker ligger inom värdeförändring på fastigheter, konjunktur och marknadsförutsättningar, projektverksamhet, fastighetstransaktioner, ändrade lagar och regelverk, hållbarhet, finansiering, medarbetare, affärsetik samt IT-säkerhet.

Twister

Corem har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

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 Västbygg uppgick under perioden till 0 mkr (21). Västbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult.

Därutöver har Coremkoncernen under perioden köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare, till ett belopp om 9 mkr (9).

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 353 mkr (379). Periodens resultat uppgick till 274 mkr (93). Räntebärande skulder uppgick till 15 845 mkr (10 207) vilka lånas vidare till andra koncernbolag.

Utdelning

Under niomånadersperioden har utdelning om totalt 396 mkr utbetalats till aktieägarna.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser efter det tredje kvartalets utgång finns att kommentera. Avtalade försäljningar med planerade frånträden under fjärde kvartalet framgår på sidan 7.

Stockholm den 22 oktober 2025

Styrelsen i Corem Property Group AB (publ)
Denna delårsrapport har varit föremål för en översiktlig granskning av Corems revisor.

Revisors granskningsrapport

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

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre

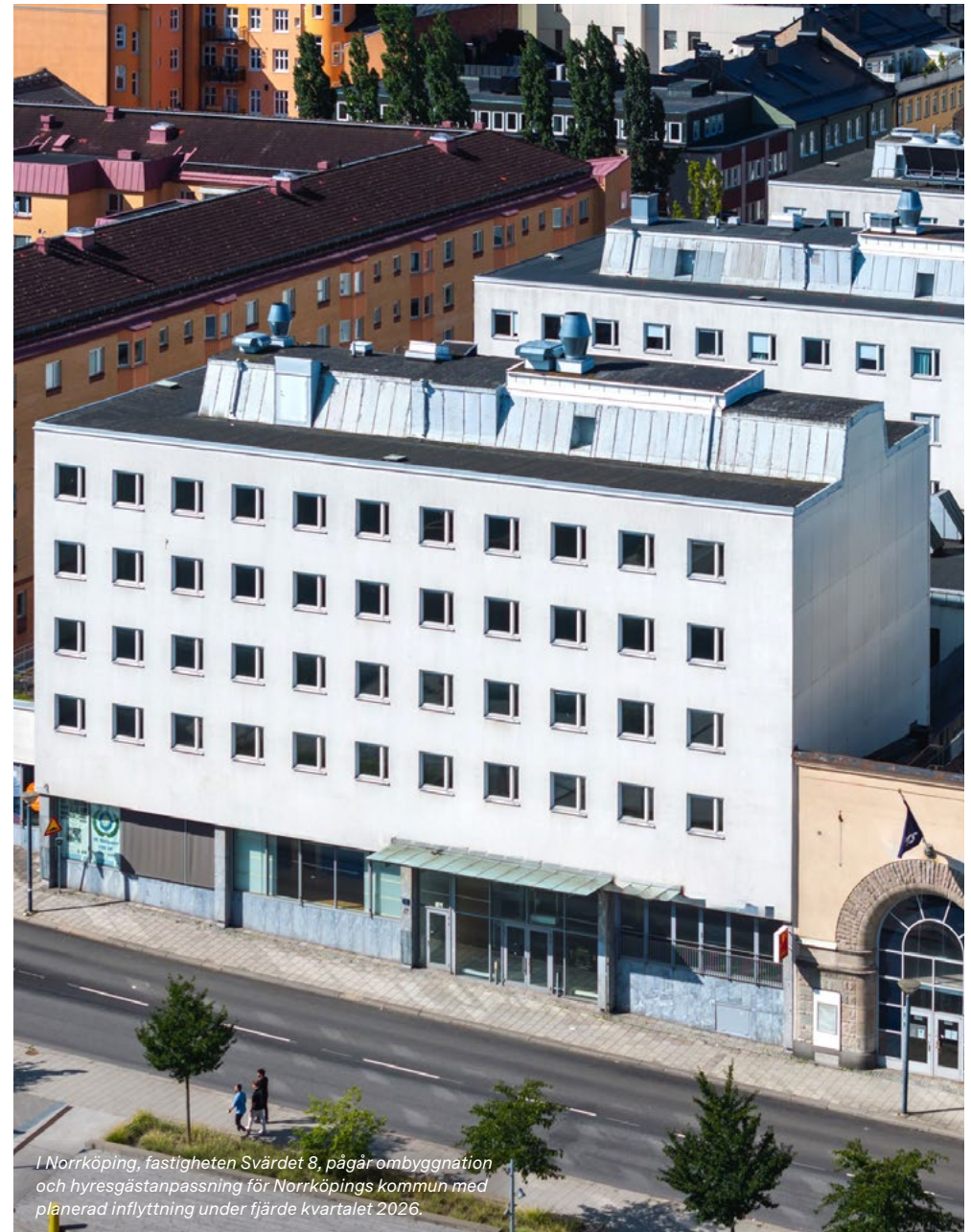
omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 22 oktober 2025
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



I Norrköping, fastigheten Svärdet 8, pågår ombyggnation och hyresgäst Anpassning för Norrköpings kommun med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2026.

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/2025 Rullande 12 mån okt-sep	2024 12 mån jan-dec
Intäkter	850	898	2 642	2 780	3 557	3 695
Fastighetskostnader	-293	-313	-919	-972	-1 280	-1 333
Driftsöverskott	557	585	1 723	1 808	2 277	2 362
Central administration	-33	-38	-104	-122	-142	-160
Finansnetto	-305	-328	-924	-950	-1 262	-1 288
Förvaltningsresultat	219	219	695	736	873	914
Resultat bostadsutveckling	—	0	—	-1	—	-1
Resultatandelar i intresseföretag	—	0	—	0	—	0
Värdeförändringar fastigheter	-495	12	-1 256	-473	-2 500	-1 717
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-14	25	-328	132	-335	125
Värdeförändringar derivat	101	-440	-204	-512	89	-219
Nedskrivning goodwill	-150	-14	-182	-165	-324	-307
Resultat före skatt	-339	-198	-1 275	-283	-2 197	-1 205
Skatt	-98	-76	260	15	392	147
Periodens resultat	-437	-274	-1 015	-268	-1 805	-1 058
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-437	-275	-1 015	-269	-1 805	-1 059
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	1	0	1
Periodens resultat	-437	-274	-1 015	-268	-1 805	-1 058
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie av serie A och B, kr	-0,42	-0,36	-1,12	-0,62	-1,89	-1,43
Antal utestående aktier, tusental						
Stamaktier A och B, vid periodens utgång	1 376 924	1 184 924	1 376 924	1 184 924	1 376 924	1 184 924
Stamaktier A och B, genomsnittligt antal	1 358 214	1 155 737	1 250 980	1 104 578	1 234 330	1 124 774
Stamaktier D, vid periodens utgång	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504
Preferensaktier, vid periodens utgång	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

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

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/2025 Rullande 12 mån okt-sep	2024 12 mån jan-dec
Periodens resultat	-437	-274	-1 015	-268	-1 805	-1 058
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen						
Valutaomräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet	-49	-235	-813	-24	-407	382
Övrigt totalresultat efter skatt	-49	-235	-813	-24	-407	382
Periodens totalresultat	-486	-509	-1 828	-292	-2 212	-676
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-486	-509	-1 828	-292	-2 213	-677
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	1	1
Periodens totalresultat	-486	-509	-1 828	-292	-2 212	-676

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	1 296	1 619	1 478
Förvaltningsfastigheter	51 407	56 063	55 205
Nyttjanderättstillgångar	1 743	1 211	1 827
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	703	1 475	1 469
Derivat	98	165	231
Övriga anläggningstillgångar	124	137	133
Summa anläggningstillgångar	55 371	60 670	60 343
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	—	0	—
Övriga omsättningstillgångar	825	906	856
Likvida medel	314	575	586
Summa omsättningstillgångar	1 139	1 481	1 442
SUMMA TILLGÅNGAR	56 510	62 151	61 785
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾	18 853	21 949	21 511
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	18 853	21 949	21 511
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 662	14 703	14 238
Leasingskulder	1 743	1 211	1 827
Uppskjuten skatteskuld	5 178	5 611	5 472
Derivat	138	373	147
Övriga skulder	40	40	60
Summa långfristiga skulder	22 761	21 938	21 744
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 255	16 569	16 908
Övriga skulder	1 641	1 695	1 622
Summa kortfristiga skulder	14 896	18 264	18 530
Summa skulder	37 657	40 202	40 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 510	62 151	61 785

1) Varav hybridobligation 0 mkr (per 2024–12–31, 1 132 mkr).

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare ¹⁾	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2024–01–01	22 003	14	22 017
Periodens totalresultat	–292	—	–292
Nyemission inkl kostnader	1 007	—	1 007
Utdelning	–515	—	–515
Hybridobligation, ränta	–97	—	–97
Hybridobligation, återköp	–168	—	–168
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	–14	–3
Eget kapital 2024–09–30	21 949	0	21 949
Periodens totalresultat	–385	1	–384
Hybridobligation, ränta	–53	—	–53
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	–1	–1
Eget kapital 2024–12–31	21 511	0	21 511
Periodens totalresultat	–1 828	0	–1 828
Nyemission inkl kostnader	928	—	928
Utdelning	–534	—	–534
Hybridobligation, ränta	–92	—	–92
Hybridobligation, återköp	–1 132	—	–1 132
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	0
Eget kapital 2025–09–30	18 853	0	18 853

1) Varav hybridobligation ingår med 0 mkr i utgående balans (per 2024–12–31, 1 132 mkr).

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024/2025 Rullande 12 mån okt-sep	2024 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	557	585	1 723	1 808	2 277	2 362
Central administration	-33	-38	-104	-122	-142	-160
Avskrivningar mm	4	5	14	16	20	22
Erhållen ränta, utdelningar mm	1	5	4	8	9	13
Erlagd ränta mm	-271	-279	-866	-869	-1 108	-1 111
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomt-rättsavtal	-20	-19	-61	-57	-81	-77
Betald inkomstskatt	0	0	0	-1	-8	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	238	259	710	783	967	1 040
Förändring omsättningsfastigheter	—	0	—	-2	0	-2
Förändring av kortfristiga fordringar	-2	80	-137	-120	-85	-68
Förändring av kortfristiga skulder	14	-40	-12	-91	29	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250	299	561	570	911	920
Investeringsverksamheten						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-339	-322	-976	-967	-1 352	-1 343
Avyttring av förvaltningsfastigheter	38	78	2 573	2 483	3 073	2 983
Förändring av andelar i intressebolag	—	0	—	—	0	—
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	-4	—	-4
Förändring övriga anläggningstillgångar	-1	13	434	34	432	32
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302	-231	2 031	1 546	2 153	1 668
Finansieringsverksamheten						
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-126	-121	-396	-536	-519	-659
Nyemission inkl emissionskostnader	399	1 007	925	1 007	925	1 007
Hybridobligation, ränta och återköp	-1 164	-184	-1 224	-265	-1 277	-318
Upptagna lån	3 198	2 548	13 094	8 441	16 369	11 716
Amorterade lån	-2 474	-3 127	-15 247	-10 621	-18 817	-14 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167	123	-2 848	-1 974	-3 319	-2 445
Periodens kassaflöde	-219	191	-256	142	-255	143
Likvida medel vid periodens början	536	389	586	429	575	429
Kursdifferens i likvida medel	-3	-5	-16	4	-6	14
Likvida medel vid periodens slut	314	575	314	575	314	586

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	110	123	353	379	500
Kostnad sålda tjänster	-77	-85	-249	-257	-340
Bruttoresultat	33	38	104	122	160
Central administration	-33	-38	-104	-122	-160
Rörelseresultat	0	0	0	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	82	82	246	246	-85
Värdeförändringar derivat	19	0	-10	0	-10
Ränteutgifter och liknande resultatposter	326	89	624	289	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	-301	-89	-586	-442	-619
Resultat efter finansiella poster	126	82	274	93	-312
Koncernbidrag, lämnade/erhållna	—	—	—	—	1
Resultat före skatt	126	82	274	93	-311
Skatt	-4	—	2	—	18
Periodens resultat	122	82	276	93	-293

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	5	5
Maskiner och inventarier	2	4	4
Andelar i koncernföretag	20 492	21 456	20 492
Fordringar på koncernföretag	18 326	9 142	12 793
Övriga fordringar	222	57	195
Kassa och bank	558	105	110
SUMMA TILLGÅNGAR	39 604	30 769	33 599
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	2 871	2 487	2 487
Fritt eget kapital	19 857	19 958	19 572
Summa eget kapital	22 728	22 445	22 059
Räntebärande skulder	15 845	7 134	10 207
Skulder till koncernföretag	452	627	902
Ej räntebärande skulder	579	563	431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 604	30 769	33 599

Nyckeltal

	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	51 407	56 063	51 407	56 063	55 205
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	5,9	6,0	5,9	6,0
Hyresvärde, mkr	4 206	4 346	4 206	4 346	4 345
Uthyrningsbar area, kvm	2 155 632	2 303 796	2 155 632	2 303 796	2 268 357
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	86	85	86	86
Ytmässig uthyrningsgrad, %	75	77	75	77	77
Överskottsgrad, %	65	65	65	65	64
Antal förvaltningsfastigheter, st	266	294	266	294	289
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,2	3,3	3,2	3,3	3,3
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	-9,0	-5,0	-6,7	-1,6	-4,9
Justerad soliditet, %	41	43	41	43	42
Soliditet, %	33	35	33	35	35
Räntebärande nettoskuld, mkr	28 699	30 888	28 699	30 888	30 742
Belåningsgrad, %	55	54	55	54	54
Belåningsgrad fastigheter, %	44	43	44	43	44
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,8	1,7
Genomsnittlig ränta, %	4,6	5,0	4,6	5,0	4,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	2,5	2,2	2,5	2,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7

	2025 3 mån jul-sep	2024 3 mån jul-sep	2025 9 mån jan-sep	2024 9 mån jan-sep	2024 12 mån jan-dec
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,06	0,07	0,24	0,29	0,32
Resultat per stamaktie A och B, kr	-0,42	-0,36	-1,12	-0,62	-1,43
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	12,56	16,56	12,56	16,56	15,97
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	9,29	12,44	9,29	12,44	12,09
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	4,80	10,20	4,80	10,20	6,58
Aktiekurs per stamaktie B, kr	4,12	10,37	4,12	10,37	6,69
Aktiekurs per stamaktie D, kr	244,50	280,00	244,50	280,00	244,50
Aktiekurs per preferensaktie, kr	249,50	288,50	249,50	288,50	258,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 376 924	1 184 924	1 376 924	1 184 924	1 184 924
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 358 214	1 155 737	1 250 980	1 104 578	1 124 774
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 504	7 504	7 504	7 504
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415

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.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

Belåningsgrad fastigheter

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

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftsöverskott

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

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.

Eget kapital per stamaktie av serie D

Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde

Förvaltningsbestånd

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

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.

Förädlingsbestånd

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

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Justerad soliditet

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.

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.

Omsättningsfastigheter

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

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.

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.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, noterade aktieinnehav och 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⁾.

Soliditet

Eget kapital¹⁾ i procent av balansomslutningen.

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 hänförlig till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Totalt antal aktier

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

Utestående aktier

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

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.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.



Time Building, fastigheten Borgarfjord 4, Kista

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026
Års- och hållbarhetsredovisning 2025	Vecka 13 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	22 april 2026
Årsstämma 2026	24 april 2026

UTDELNING: AVSTÄMNINGSDAGAR OCH FÖRVÄNTADE UTBETALNINGSDAGAR

Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	30 december 2025
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 januari 2026
Avstämningsdag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	31 mars 2026
Förväntad dag för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier	7 april 2026

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 oktober 2025 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