

PRESSMEDDELANDE 2026-02-13

Bokslutskommuniké januari-december 2025

- Intäkterna uppgick till 3 465 mkr (3 695)
- Driftsöverskottet uppgick till 2 225 mkr (2 362)
- Finansnettot uppgick till -1 225 mkr (-1 288)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 863 mkr (914)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3 906 mkr (-1 717)
- Årets resultat uppgick till -3 311 mkr (-1 058), motsvarande -2,96 kr (-1,43) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till 7 mkr (61)
- Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 46 937 mkr (55 205)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 10,70 kr (15,97)
- Under året frånträdde sammanlagt 46 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,2 mdkr. Resultateffekten inklusive upplöst skatt m.m. uppgick till 302 mkr

Händelser under det fjärde kvartalet

- Under kvartalet frånträdde 22 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2,4 mdkr. Bland annat frånträdde projektfastigheten 28&7 på Manhattan, New York, en fastighet i Köpenhamn och en portfölj om 14 fastigheter i Göteborg, Huddinge, Norrköping och Västerås.
- Under december tecknades en avsiktsförklaring om att avyttra projektfastigheten på 417 Park Avenue i New York, vilken innebär en negativ resultateffekt om cirka 1,5 mdkr under 2025. Fastigheten är en obebyggd tomt på Manhattan, med en byggrätt avseende cirka 33 000 kvm kontor. Under januari 2026 tecknades ett bindande köpeavtal gällande fastigheten. Avtalet var villkorat, sedan dess har Corem uppfyllt samtliga villkor kopplade till transaktionen. Frånträde är beräknat till andra kvartalet 2026
- Corem påbörjade återköp av egna aktier i enlighet med mandat från årsstämman den 23 april 2025
- Obligationer om totalt 153 mkr återköptes under kvartalet
- Scope Ratings reviderade Corems kreditbetyg till BB+ med stabila utsikter, vilket innebär en sänkning från tidigare BBB- med negativa utsikter

VD:s kommentar

Ett år av betydande strategiska åtgärder, för en minskad risk och *stärkt kärnaffär*

Corem har under året fortsatt att genomföra strategiska vägval för att minska riskexponeringen, bland annat genom reducerad USA-närvaro. Vi levererar ett stabilt resultat, mycket drivet av ett ihärdigt energi-effektiviseringsarbete och därtill positiv nettouthyrning i såväl kvartalet som för helåret. Detta i ett fjärde kvartal som, liksom helåret 2025, har fortsatt att präglas av geopolitisk osäkerhet och en dämpad konjunktur.

Omvärld och marknadsutveckling

Den makroekonomiska utvecklingen under året styrdes av låg tillväxt, osäker inflationsutveckling och ett turbulent geopolitiskt klimat. Även om vi såg inledande räntesänkningar i Sverige under andra halvåret kvarstår en viss försiktighet både hos investerare och hyresgäster. För fastighetssektorn innebär detta primärt längre beslutsprocesser i såväl uthyrningar som i transaktioner.

Fortsatt renodling och minskad risk i fastighetsportföljen

Genom åtgärder under tidigare år, där transaktioner utgjort ett verktyg i att frigöra kapital och reducera skuldsättning, är vi idag i ett läge där vi kan vara mer selektiva. Transaktioner kommer fortsatt vara ett viktigt verktyg för oss, men fokuseras till att sälja fastigheter som inte längre ligger inom vår långsiktiga strategi, snarare än att frigöra kapital. Ett av kvartalets mest betydelsefulla strategiska steg för Corem var vår fortsatta reducering av exponeringen i USA. Under kvartalet genomfördes försäljningen av projektfastigheten 28&7 i New York, och därtill tecknades en avsiktsförklaring om att avyttra projektfastigheten på 417 Park Avenue. Under januari 2026 låstes affären in genom ett bindande köpeavtal och sedan dess har Corem även uppfyllt samtliga utestående villkor kopplade till transaktionen. Frånträde är planerat till april 2026.

Även om de två avyttringarna i USA medför negativa resultateffekter i närtid är det nu rätt tid att kliva av dessa investeringar. Försäljningarna ligger helt i linje med vår långsiktiga inriktning att fokusera verksamheten till våra utvalda kärnmarknader i Sverige och därmed skapa bättre förutsättningar för stabilitet och värdeskapande över tid. Genom att avveckla dessa innehav i USA minskar vi våra framtida investeringsåtaganden kraftigt, reducerar riskexponeringen mot en mer volatil marknad och frigör kapital som kan användas där lönsamhetspotentialen idag är starkare.

Projekten i USA såg initialt ut att bli mycket attraktiva affärer. Effekterna av pandemin, vilken i sig fick avsevärt större konsekvenser på marknadsförutsättningarna i USA än i Sverige, medförde flera utmaningar såsom längre genomförandetider, ökade kostnader samt pressade fastighetsvärden. Detta gäller i stort sett alla vid tiden pågående fastighetsinvesteringar. Mot bakgrund av detta är jag, trots den konstaterade resultateffekten, stolt över genomförandet av projekten i USA och framför allt över de två fina kontorsbyggnader vi adderat till Manhattans stadssiluett. Nu återstår en av de amerikanska fastigheterna, 1245 Broadway, som är uthyrd till 96 procent och har uppnått ett stabilt och fint kassaflöde. Den ger ett positivt bidrag till verksamheten och kommer avyttras när marknadsförutsättningarna är som bäst.

Positiv nettouthyrning om 27 mkr, trots utmanande marknad

Den svenska hyresmarknaden fortsatte under året att präglas av försiktighet. Vi ser längre uthyrningsprocesser och hyresgäster som är väl införstådda med sin förhandlingsposition. Trots detta utmanande uthyrningsklimat redovisar Corem en positiv nettouthyrning om 27 miljoner kronor under det fjärde kvartalet vilket på helåret ger en siffra om totalt 7 miljoner kronor. Det känns otroligt bra att stänga året och konstatera att vi hämtat in den negativa nettouthyrning vi fick med oss från inledningen av året och är ett tydligt kvitto på en styrka i kärnaffären samt att nära kundrelationer och målmedvetenhet är avgörande framgångsfaktorer. Bland de större uthyrningarna i kvartalet ses bland annat uthyrningar till Region Uppsala om cirka 2 000 kvadratmeter och till Elgiganten om cirka 3 700 kvadratmeter i Köpenhamn. Under kvartalet omförhandlades även hyres-avtalet avseende Ericssons huvudkontor om cirka 39 000 kvadratmeter i Kista och A24 utökade sin förhyrning i 1245 Broadway i New York med ytterligare drygt 1 400 kvadratmeter. Trots en lång rad fina uthyrningar konstateras att vår ekonomiska uthyrningsgrad sjönk något under kvartalet vilket är en följd av de avyttringar som gjorts.

Stabilt resultat genom kostnadsdisciplin och effektivisering

Driftnettot i Corems bestånd minskade jämfört med föregående år vilket främst är drivet av genomförda avyttringar. I jämförbart bestånd var däremot driftnettot oförändrat samtidigt som intäkterna minskade med 1 procent. Intäktssidan påverkas av ett par kända avflyttar samt omförhandlingar vilket speglar den utmanande hyresmarknad vi verkar i men som samtidigt primärt förklaras av ett par större hyresobjekt och därmed är koncentrerat till ett fåtal fastigheter. Vi har under året intensifierat vårt arbete med kostnadsbesparingar samt fortsatt det ständigt pågående arbetet med driftoptimering. Detta har, tillsammans med flertalet genomförda energiprojekt samt milda vintermånader under 2025, bidragit till att kostnaderna minskat med 3 procent i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

Fokus på förfallostruktur och finansiell handlingskraft

Såväl bank- som kapitalmarknaden har under 2025 fungerat väl och successivt präglats av förbättrad likviditet och sjunkande marginaler. I denna miljö har vårt fokus varit att arbeta strukturerat med skuldportföljen, förfalloprofilen och diversifieringen av våra finansieringskällor. Ett viktigt steg i detta arbete

var inlösen av hybrid-obligationen under det tredje kvartalet – en strategisk åtgärd som förenklade kapitalstrukturen. Tillsammans med minskad USA-exponering och vår aktiva portföljstyrning har detta ytterligare ökat vår långsiktiga motståndskraft.

Under sommaren genomfördes även en nyemission vilket stärkte balansräkningen och förbättrade bolagets finansiella handlingsutrymme ytterligare.

Vid sidan av detta har vi under inledningen av 2026 genomfört strategiska placeringar i likvida och högavkastande noterade nordiska bankaktier, samt inlett återköp av egna aktier. Dessa åtgärder syftar till att på ett kostnadseffektivt sätt optimera kapitalstrukturen, skapa värde för aktieägarna och säkerställa fortsatt flexibilitet och finansiell handlingskraft.

Energieffektiva lokaler och stärkt klimatprestanda

Hållbarhetsarbetet är en högst prioriterad och integrerad del i Corems strategi. Hyresgästernas krav på energieffektiva, hållbara och moderna lokaler fortsätter att öka, och våra investeringar i tekniska uppgraderingar kombinerat med vårt systematiska arbete med hållbarhetsfrågorna är viktiga både i att stärka kunderbudandet och sänka klimatpåverkan. Året indikerar en mycket fin sänkning i energianvändningen, och att vi överträffar vårt ambitiöst uppsatta mål om 75 kWh/kvm för 2025. Det stärker våra fastigheters konkurrenskraft i en marknad där hyresgäster lägger stor vikt vid energieffektivitet och bidrar samtidigt till stabila driftkostnader.

Ett mer fokuserat och finansiellt starkare Corem inför 2026

Sammanfattningsvis lämnar vi 2025 som ett mer fokuserat och finansiellt robust bolag än vid årets början. Genom betydande strategiska beslut, riktade kapitalåtgärder, renodling av portföljen och en fortsatt stark kärnaffär går vi in i det nya året med ökad handlingsfrihet. Vi ser fram emot att 2026 blir det år då konjunkturen tydligare vänder uppåt.

Rutger Arnhult, verkställande direktör
Stockholm, 13 februari 2026

Corem Property Group AB (publ)

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA
Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se
Eva Landén, vice vd, 010-482 76 50, eva.landen@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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 februari 2026 klockan 08:00 CET.

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