

PRESSMEDDELANDE 2026-10-21

Delårsrapport januari-september 2026

- Intäkterna uppgick till 2 382 mkr (2 642)
- Driftsöverskottet uppgick till 1 511 mkr (1 723)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 693 mkr (695)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –955 (–1 256)
- Värdeförändringar finansiella tillgångar uppgick till 332 mkr (–328)
- Periodens resultat uppgick till 33 mkr (–1 015), motsvarande –0,20 kr (–1,12) per stamaktie av serie A och B
- Nettouthyrningen uppgick till 7 mkr (6) för kvartalet och till 4 mkr (–21) för perioden
- Värdet på fastigheterna uppgick till 44 813 mkr (46 937)
- Värdet på bankaktierna uppgick till 2,9 mdkr (–)
- Substansvärdet (NAV) per stamaktie av serie A och B uppgick till 11,16 kr (10,70)

Väsentliga händelser under det tredje kvartalet

- 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

Händelser efter periodens utgång

- I början av oktober tecknades avtal om försäljning av fastigheten Ringpärmen 6 i Sollentuna. Tillsammans med försäljningen av fastigheten Brevduvan 21 i Linköping under det tredje kvartalet, uppgår dessa försäljningar till 311 mkr. Båda fastigheterna frånträds under det fjärde kvartalet
- Uthyrningsverksamheten visar fortsatt positiv utveckling. Efter kvartalets utgång kommunicerades bland annat ett nytecknat tioårigt avtal med ett mobilitetsföretag avseende totalt cirka 5 700 kvm i fastigheterna Alptanäs 2 och 3 i Kista
- Fram till och med den 20 oktober har Corem avyttrat bankaktier till ett värde om cirka 730 mkr

VD:s kommentar

Positiv utveckling i kärnaffären och fortsatt fokus på ett starkare kassaflöde

Det tredje kvartalet visar flera positiva tendenser i Corems kärnaffär. Positiv nettouthyrning och ökat driftnetto i jämförbart bestånd visar att arbetet med uthyrning, aktiv förvaltning och kostnadskontroll ger resultat. Samtidigt har den ekonomiska uthyrningsgraden påverkats av nya vakanser, vilket gör ett fortsatt intensivt uthyrningsarbete till en tydlig prioritering framåt. Parallellt behöver vi fortsätta att anpassa kapitalstrukturen och kommer därför att fortsätta renodla portföljen genom ytterligare avyttringar av fastigheter med alltför låg avkastning eller stora investeringsbehov. Detta för att minska skuldsättningen

och för att skapa förutsättningar för ett långsiktigt starkare kassaflöde. Vi underskattar inte de utmaningar vi står inför, men riktningen är tydlig och arbetet fortsätter med fullt fokus.

Starkare svensk ekonomi men fortsatt osäker omvärld

Den svenska ekonomin har stärkts under året och återhämtningen har fått bättre fart. Ett inrikespolitiskt avvaktande läge till trots ser vi ett förbättrat stämningsläge bland såväl företag som hushåll vilket ger en mer positiv bild än vid årets början. Samtidigt är arbetslösheten fortsatt relativt hög och den geopolitiska utvecklingen skapar osäkerhet kring den globala tillväxten och investeringsviljan.

För fastighetsmarknaden har förutsättningarna successivt förbättrats. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat samtidigt som finansieringsmarknaden stärkts. På hyresmarknaden ser vi en fortsatt tudelad utveckling. Efterfrågan på moderna och välbelägna lokaler är god, medan delar av framför allt kontorsmarknaden i Stockholm präglas av ett större utbud och längre beslutsprocesser. Aktiviteten är dock tydligt högre än för ett år sedan. På flera av våra regionala marknader ser vi samtidigt en stabilare efterfrågan, en utveckling som har hållit i sig över tid.

Positiv nettouthyrning och stabilt driftnetto

Flera delar av vår operativa verksamhet fortsätter att utvecklas positivt. Nettouthyrningen var positiv och uppgick under kvartalet till 7 miljoner kronor. Under årets första nio månader har vi totalt tecknat cirka 350 nya hyresavtal till ett totalt årligt kontraktsvärde om drygt 300 miljoner kronor.

Bland de större avtalen finns ett sexårigt hyresavtal med Länsstyrelsen om drygt 6 300 kvadratmeter i centrala Linköping. Det är en betydande affär på Linköpingsmarknaden och en uthyrning som vi är mycket stolta över. Fastigheten blev vakant vid årsskiftet och efter drygt ett halvår har vi nu hyrt ut den i sin helhet. Vi har även tecknat avtal med Rarity Bioscience om cirka 1 300 kvadratmeter i Uppsala samt förlängt Ericssons hyresavtal i Linköping om cirka 16 000 kvadratmeter. Dessa affärer visar på bredden i vårt erbjudande, på värdet av vår lokala närvaro och vårt långsiktiga arbete nära kunderna.

Trots en kall inledning på året, med ökade värme- och snöröjningskostnader som följd, har driftnettot i jämförbart bestånd ökat med 2 procent jämfört med föregående års första nio månader, samtidigt som intäkterna i jämförbart bestånd ökat med 1 procent. I det totala beståndet minskade dock driftnettot med 12 procent, vilket förklaras av genomförda avyttringar och ett därmed mindre bestånd. Utvecklingen i det jämförbara beståndet är ett viktigt kvitto på att vårt långsiktiga arbete med kostnadskontroll, energieffektivisering och aktiv förvaltning fortsätter att ge resultat.

Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk något under kvartalet. Det beror bland annat på att en hyresgästvist som löstes under kvartalet resulterat i en vakans. Denna förlikning har också medfört att ett engångsbelopp om 20 miljoner kronor belastar kvartalets fastighetskostnader.

Under kvartalet redovisas negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen om 543 miljoner kronor. Detta främst till följd av höjda avkastningskrav för ett tiotal fastigheter i Kista i Stockholm. Värdeförändringarna speglar den ökade osäkerheten kring kontorsmarknaden i området, men förändrar inte vår långsiktiga syn på Kistas betydande potential. Vår nyligen kommunicerade uthyrning till ett mobilitetsföretag i området är ett gott exempel på den aktivitet vi ser och medverkar till varje dag. Vårt fokus ligger fortsatt på att stärka områdets attraktivitet genom en aktiv utveckling av denna del av beståndet som värdemässigt utgör 14 procent av Corems bestånd.

Aktiv portföljstyrning och fortsatt renodling

För oss är transaktioner en integrerad del av den aktiva förvaltningen. Vi utvärderar löpande sammansättningen av vår fastighetsportfölj och kan avyttra fastigheter som inte längre passar vår långsiktiga strategi. Under kvartalet avtalade vi om försäljning av en kontorsfastighet i Linköping till ett underliggande fastighetsvärde om 160 miljoner kronor. I början av oktober avtalade vi även om försäljning av en fastighet i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 151 miljoner kronor. Båda fastigheterna frånträds under det fjärde kvartalet.

Fortsatt arbete för en starkare kapitalstruktur

Parallellt med det operativa arbetet har vi fortsatt att optimera Corems kapitalstruktur. Det är glädjande att se att den genomsnittliga räntan har sjunkit sedan årets början och att räntetäckningsgraden har stärkts under kvartalet.

Vårt fokus är att steg för steg skapa en starkare finansiell plattform. Det innebär att vi arbetar parallellt med att öka lönsamheten i förvaltningen, anpassa kostnadsbasen till ett mindre och mer fokuserat fastighetsbestånd samt att därmed minska skuldsättningen.

Vi utvärderar löpande möjligheterna till återköp av vår egen aktie. Under året har vi genomfört återköp fördelade över samtliga aktieslag om totalt cirka 550 miljoner kronor där återköpen av B-aktier motsvarar drygt 11 procent av det antal B-aktier som var utestående vid årets början. Mot bakgrund av detta beslutades det på en extra bolagsstämma under sommaren att makulera tidigare återköpta aktier. Detta bidrar till en mer effektiv kapitalstruktur och ett högre substansvärde per aktie.

Vårt innehav i nordiska bankaktier, som tjänar som en avkastande likviditetsreserv, har utvecklats väl och vi redovisar för perioden en positiv värdeförändring om 322 miljoner kronor.

Framtidsutsikter

För Corem är riktningen tydlig. Vi ska öka uthyrningsgraden, effektivisera förvaltningen och förbättra resultatet i det befintliga beståndet. Strategiska avyttringar ska renodla beståndet och framför allt frigöra kapital för att minska belåningen och de finansiella kostnaderna.

Vårt fokus här och nu är fortsatt finansiell stabilitet och ett stärkt kassaflöde. Genom ett mer fokuserat bestånd, en effektivare verksamhet och lägre finansiell risk skapar vi förutsättningar för en ökad lönsamhet.

Rutger Arnhult

Verkställande direktör

Stockholm, 21 oktober 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 oktober 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.