Coeli Fastighet II AB (publ)

Investeraruppdatering

För perioden 2026-01-01 – 2026-09-30

Marknadsföringskommunikation. Allt innehåll och presentationen i sig är konfidentiell och får inte spridas vidare till annan part än den som är direkt mottagare.

Förvaltarkommentar

Bästa aktieägare,

Härmed presenteras investeraruppdateringen för Coeli Fastighet II AB (publ) avseende perioden januari–september 2026. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per den 30 september 2026 till 189,48 kr, en ökning med 0,79 procent under tredje kvartalet.

Bolagets utveckling ska ses i ljuset av dess innehavsperiod. Bolaget grundades 2018 och kapitalet anskaffades genom nyemissioner under 2019 och 2020. Fram till mitten av 2022 utvecklades NAV positivt och uppgick som högst till 290,12 kr per preferensaktie P2. Därefter förändrades förutsättningarna för hela den svenska fastighetsmarknaden i grunden. Riksbanken höjde styrräntan från 0 till 4 procent mellan april 2022 och september 2023, och kraftigt stigande finansieringskostnader och avkastningskrav ledde till omfattande värdenedskrivningar i hela branschen, hos såväl noterade fastighetsbolag som fastighetsfonder. Bolagets NAV-nedgång under 2022–2025 var i allt väsentligt en följd av detta marknadsläge, som drabbade hela fastighetssverige.

Marknaden har sedan 2025 stabiliserats. Styrräntan har legat oförändrad på 1,75 procent sedan september 2025. Transaktionsaktiviteten mattades av under tredje kvartalet, med en volym om 22,2 miljarder kronor, men investerarintresset är fortsatt gott och direktavkastningskraven för bostäder i bästa lägen var oförändrade på 3,75 procent (Cushman & Wakefield, MarketBeat Q3 2026). Ett stabilt värderingsläge är en viktig förutsättning för bolagets arbete med avyttringar.

Exit är nu förvaltningens huvudsakliga fokus. Ledningen arbetar aktivt för en avyttring av fastighetsbeståndet, med målsättningen att försäljningarna ska genomföras till nivåer i linje med redovisade värden och att kapitalet därefter återförs till aktieägarna. Fastighetsbeståndet omfattar nio fastigheter som per den 30 september 2026 var redovisade till 440,5 MSEK, baserat på externa och interna värderingar. Det pågående planarbetet för Kärrliljan 1 samt Lunden 14 och 15 bedrivs med inriktning på att stärka fastigheternas säljbarhet.

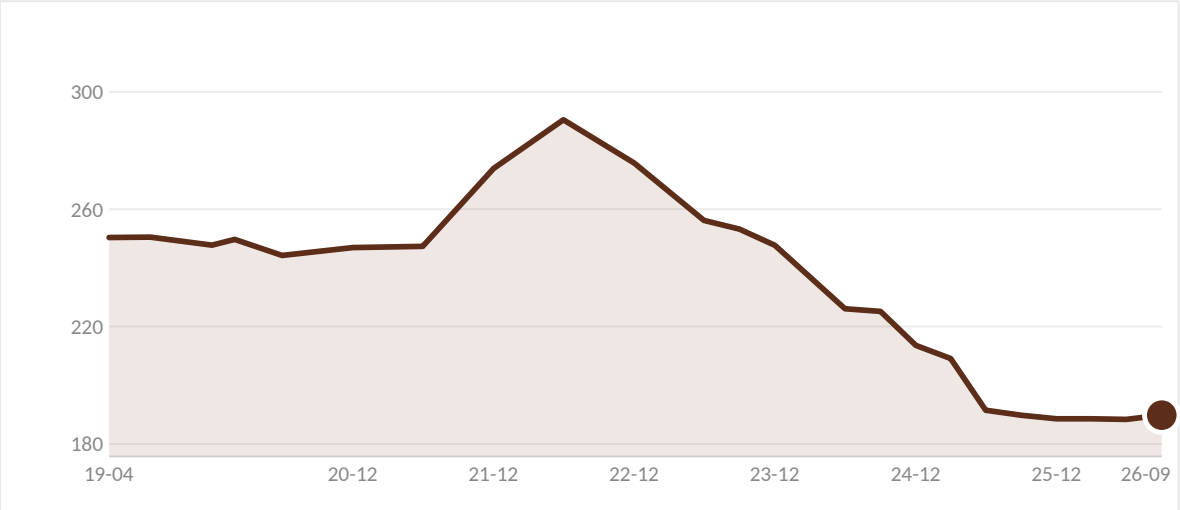
Resultat och finansiell ställning. Förvaltningsresultatet för januari–september uppgick till 3,1 MSEK (−0,9 MSEK) och periodens resultat efter skatt till 2,0 MSEK (−37,3 MSEK). Lägre skuldsättning efter tidigare avyttringar och lägre räntor har nästan halverat räntenettot till −6,4 MSEK (−12,1 MSEK). Eget kapital uppgick till 299,4 MSEK (297,4 MSEK per 2025-12-31), soliditeten till 65 procent och belåningsgraden till cirka 33 procent. Inga emissioner eller utdelningar har genomförts under perioden.

Framåt ligger förvaltningens fokus på att genomföra avyttringarna under ordnade former. Bolaget kommer att informera marknaden i enlighet med gällande regelverk när väsentliga händelser inträffar. Vi tackar för ert fortsatta förtroende.

Med vänliga hälsningar,
Förvaltningsteamet Coeli Real Estate

Utveckling av NAV[1]

189,48	+0,67%	-24,21%
Aktuellt NAV	Utveckling NAV 2026	Utveckling NAV sedan start



KVARTALSVIS AVKASTNING – SENASTE FYRA KVARTALEN

	Dec	Mar	Jun	Sep	Total
Preferensaktie					
2026	-0,63%	0,00%	-0,12%	+0,79%	+0,04%

Kommentarer

- NAV per preferensaktie P2 uppgick per 2026-09-30 till 189,48 kr. Under det tredje kvartalet var utvecklingen +0,79 procent, efter −0,12 procent under det andra kvartalet och ett i stort sett oförändrat NAV under det första. Det ger +0,67 procent för årets första nio månader och −24,21 procent sedan start.
- Kvartalets ökning motsvarar kvartalets resultat efter skatt om 2,3 MSEK, som bars av ett stabilt driftnetto om 5,8 MSEK och en positiv värdeförändring på räntederivat om 1,1 MSEK. Inga emissioner genomfördes under kvartalet och antalet preferensaktier är oförändrat.

1) NAV = Net Asset Value per Preferensaktie P2.
Historisk avkastning och/eller prognoser är ingen garanti för framtida avkastning.

Finansiell Rapport[1]

Resultaträkning (tkr)	jan-sep 2026	jan-sep 2025
Intäkter	20 823	24 803
Fastighetskostnader	-4 336	-4 364
Driftnetto	**16 487**	**20 439**
Central administration	-6 976	-9 275
EBITDA	**9 511**	**11 164**
Räntenetto	-6 388	-12 107
Förvaltningsresultat	**3 123**	**-943**
Värdeförändring för fastigheter	-2 520	-36 314
Värdeförändring i räntederivat	1 218	-97
Resultat efter värdeförändring	**1 821**	**-37 354**
Skatt	168	64
Resultat efter skatt	**1 989**	**-37 290**

Balansräkning (tkr)	2026-09-30	2025-12-31
Kassa	16 137	17 927
Övriga omsättningstillgångar	2 562	2 178
Fastigheter	440 500	440 500
Övriga anläggningstillgångar	219	0
Summa tillgångar	**459 418**	**460 605**
Eget kapital	297 364	336 850
Årets resultat	1 989	-39 486
Summa eget kapital	**299 353**	**297 364**
Extern räntebärande skuld	143 250	146 659
Övriga långfristiga skulder	0	998
Avsättningar uppskjuten skatt	6 447	6 618
Kortfristiga skulder	10 368	8 966
Summa skulder	**160 065**	**163 241**
Summa skulder och eget kapital	**459 418**	**460 605**

1) Bolagets siffror för 2026 har ej varit föremål för revision.

Marknadsföringskommunikation. Allt innehåll och presentationen i sig är konfidentiell och får inte spridas vidare till annan part än den som är direkt mottagare.