

A photograph of a city street scene, likely in Stockholm, Sweden. The image shows a wide street with a bridge over a canal in the foreground. The buildings are multi-story, historic structures with light-colored facades and dark window frames. A prominent building on the left has a green, domed tower. The sky is a clear, pale blue. The overall scene is well-lit, suggesting a bright day.

Coeli Fastighet I AB (publ)

Investeraruppdatering

För perioden 2026-01-01 – 2026-03-31

Förvaltarkommentar

Bästa andelsägare,

Härmed publicerar vi bolagets kvartalsrapport för Q1 2026. Rapporten ger en översikt av portföljens utveckling samt belyser några av de marknads- och bolagsspecifika faktorer som påverkat bolaget under kvartalet.

Den svenska bostads- och fastighetsmarknaden präglades under slutet av 2025 och in i Q1 2026 av en gradvis men bredbaserad återhämtning driven av Riksbankens räntesänkingscykel som sänkte styrräntan till 1,75 procent. Lägre räntor i kombination med reallöneökningar och skattesänkningar har givit hushållen ökat svängrum. I april 2026 rapporterade Svensk Mäklarstatistik att bostadsrättspriserna stigit med 1,9 procent på en månad och 3,1 procent på tolv månader nationellt, med Storstockholm som starkast med plus 3 procent på en månad och nära plus 6 procent på tolv månaders sikt.

Boverkets byggprognos från mars 2026 visade fortsatta tecken på återhämtning för byggbranschen men pekade samtidigt på att det geopolitiska läget riskerar att bromsa återhämtningen. En viktig regelförändring trädde i kraft under perioden när det skärpta amorteringskravet slopades i april 2026, vilket bedöms kunna öka intresset även för mindre bostadsrätter och underlätta rörligheten på andrahandsmarknaden.

Under kvartalet har bolagets fastighetsbestånd förvaltats enligt plan utan några väsentliga förändringar i driften. Intäkterna för Q1 2026 uppgick till 8 483 tkr, i linje med 8 540 tkr under Q1 2025. Fastighetskostnaderna ökade till -5 090 tkr (-4 790 tkr), vilket medförde ett lägre driftnetto om 3 393 tkr (3 750 tkr). Kostnadsökningen är i sin helhet hänförlig till högre mediakostnader till följd av en kallare vinter än jämförelseperioden.

Lägre administrationskostnader om -2 186 tkr (-2 847 tkr) lyfte EBITDA till 1 207 tkr (903 tkr). Finansieringskostnaderna fortsätter att sjunka i takt med att ränteläget normaliserats. Räntenettet uppgick till -2 051 tkr, jämfört med -2 876 tkr under Q1 2025, och förvaltningsresultatet förbättrades till -844 tkr (-1 973 tkr). Resultat efter skatt för kvartalet uppgick till -999 tkr (-2 297 tkr).

Arbetet med bolagets fastighetsbestånd fortgår med fokus på att realisera värdet i innehavet på ett sätt som är i linje med underliggande värderingar. Marknaden för fastighetstransaktioner har successivt stabiliserats, vilket skapar bättre förutsättningar för att driva processen framåt. Vi återkommer till er andelsägare i takt med att arbetet fortskrider.

Med vänliga hälsningar,
Förvaltningsteamet Coeli Real Estate

Utveckling av NAV¹

335,03

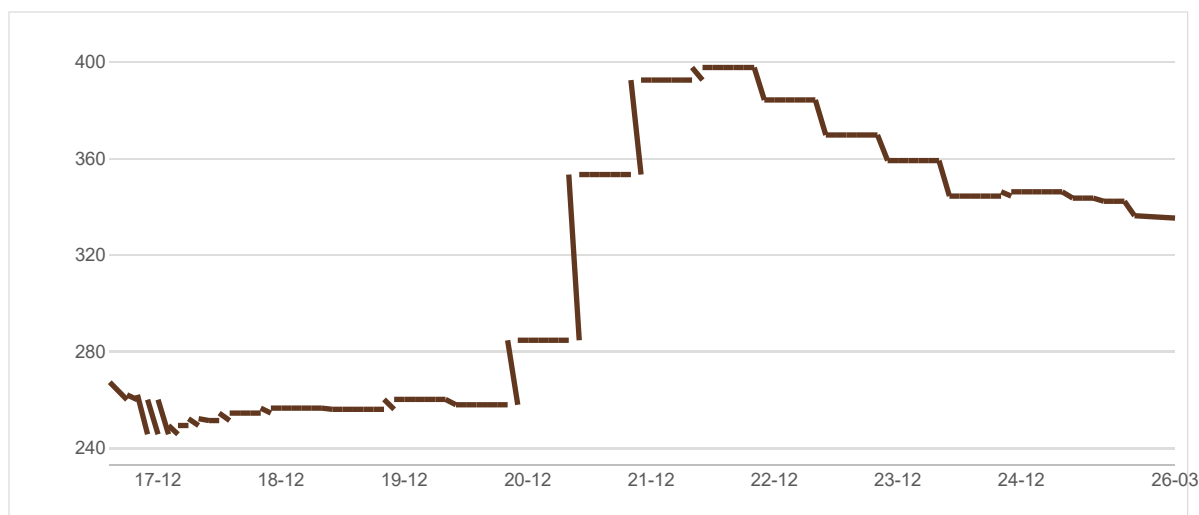
Aktuellt NAV

-0,29%

Utveckling NAV 2026

+25,48%

Utveckling NAV sedan start



KVARTALSVIS AVKASTNING

	Q2-25	Q3-25	Q4-25	Q1-26	Total
Preferensaktie					
2026	-0,76%	-0,38%	-1,75%	-0,29%	-3,15%

Kommentarer

- Utvecklingen för det första kvartalet 2026 har varit negativ, med en NAV-utveckling på -0,29 procent sedan föregående kvartal och -3,15 procent över de senaste fyra kvartalen.
- NAV vid periodens utgång är huvudsakligen oförändrat i jämförelse mot utgången av 2025.
- Det har inte gjorts någon ny värdering av underliggande tillgångar under perioden.

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

Finansiell Rapport

Resultaträkning (tkr)	Q1 2026¹	Q1 2025
Intäkter	8 483	8 540
Fastighetskostnader	-5 090	-4 790
Driftnetto	3 393	3 750
Central administration	-2 186	-2 847
EBITDA	1 207	903
Räntenetto	-2 051	-2 876
Förvaltningsresultat	-844	-1 973
Värdeförändring för fastigheter	-155	-354
Värdeförändring i räntederivat	0	35
Resultat efter värdeförändring	-999	-2 290
Skatt	0	-7
Resultat efter skatt	-999	-2 297

Balansräkning (tkr)	2026-03-31¹	2025-12-31
Kassa	5 073	16 123
Övriga omsättningstillgångar	5 602	4 422
Fastigheter	511 500	511 500
Övriga anläggningstillgångar	470	470
Summa tillgångar	548 090	557 960
Eget kapital	343 717	335 456
Årets resultat	-999	8 261
Summa eget kapital	342 718	343 717
Extern räntebärande skuld	148 410	158 272
Övriga långfristiga skulder	0	0
Avsättningar uppskjuten skatt	26 181	26 181
Kortfristiga skulder	11 089	10 098
Summa skulder	205 372	214 243
Summa skulder och eget kapital	548 090	557 960

1) Bolagets siffror har ej varit föremål för revision.

