

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 bridge has a white railing and a car with a 'Bolt' logo is visible. In the background, there are several large, multi-story buildings with light-colored facades and many windows. One building on the left has a prominent green copper dome. The sky is a clear, pale blue. The overall scene is well-lit, suggesting a bright day.

Coeli Fastighet II 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. Intäkterna för Q1 2026 uppgick till 7 063 tkr, jämfört med 11 708 tkr under Q1 2025. Minskningen är i sin helhet hänförlig till att portföljen under 2025 minskade med tre fastigheter, varav två avyttrades redan under Q1 2025, vilket gör jämförelseperioden ej fullt ut representativ för det befintliga beståndet. Fastighetskostnaderna uppgick till -2 067 tkr (-2 170 tkr) och driftnettot till 4 996 tkr (9 538 tkr). Ekonomiska vakansgraden i bolaget vid utgången av kvartalet var 3,3%.

Lägre administrationskostnader om -2 493 tkr (-3 755 tkr) bidrog till ett EBITDA om 2 503 tkr (5 783 tkr). Finansieringskostnaderna föll kraftigt i takt med att både ränteläget och skuldvolymen minskat och räntenettet uppgick till -2 311 tkr jämfört med -5 721 tkr under Q1 2025. Förvaltningsresultatet förbättrades till 192 tkr (62 tkr). Positiva värdeförändringar i räntederivat om 785 tkr (260 tkr) bidrog ytterligare och resultat efter skatt uppgick till -3 tkr (-7 039 tkr).

Arbetet med bolagets kvarvarande fastighetsbestånd fortgår enligt plan. En central del av arbetet är de planprocesser som pågår för att utveckla fastigheterna och tillvarata deras fulla potential. Vi följer dessa processer aktivt och kommer att hålla er andelsägare löpande informerade om väsentliga händelser i takt med att arbetet fortskrider.

Med vänliga hälsningar,

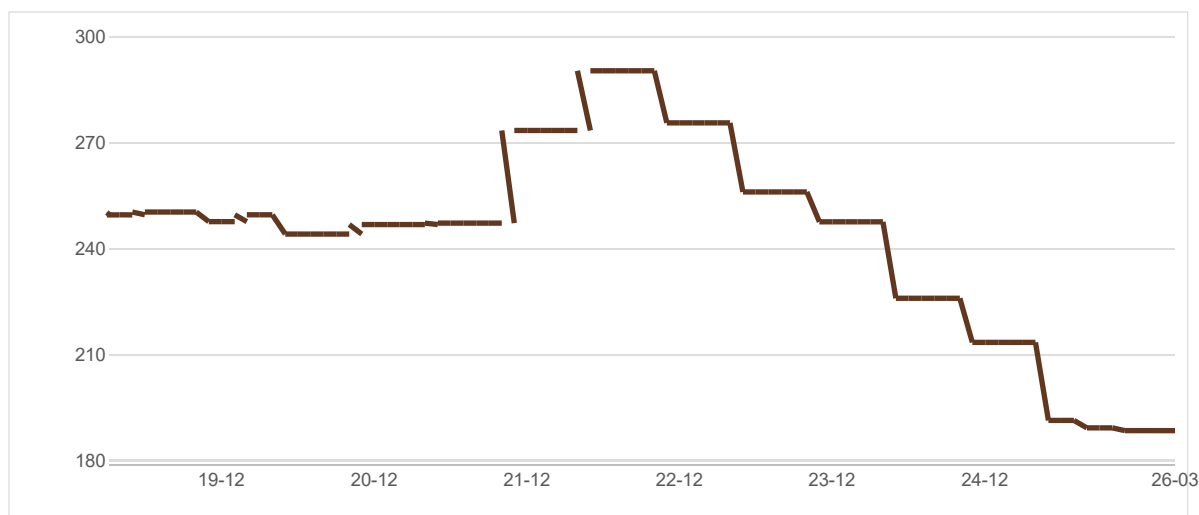
Förvaltningsteamet Coeli Real Estate

Utveckling av NAV¹

188,21
Aktuellt NAV

-0,01%
Utveckling NAV 2026

-24,72%
Utveckling NAV sedan start



KVARTALSVIS AVKASTNING

	Q2-25	Q3-25	Q4-25	Q1-26	Total
Preferensaktie					
2026	-10,37%	-1,10%	-0,41%	-0,01%	-11,73%

Kommentarer

- Utvecklingen för det årets första kvartal har varit oförändrad, med en NAV-utveckling på -0,01 procent sedan föregående kvartal.
- För de fyra senaste kvartalen har bolagets NAV utvecklats negativt med 11,73 procent vilket i sin helhet är hänfört till den externa värderingen som gjordes under Q2 2025. Där Kviberg värderades ner mot bakgrund av en förskjuten planprocess.
- Det har inte gjorts någon ny värdering av bolagets 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	7 063	11 708
Fastighetskostnader	-2 067	-2 170
Driftnetto	4 996	9 538
Central administration	-2 493	-3 755
EBITDA	2 503	5 783
Räntenetto	-2 311	-5 721
Förvaltningsresultat	192	62
Värdetförändring för fastigheter	-1 018	-8 193
Värdetförändring i räntederivat	785	260
Resultat efter värdetförändring	-41	-7 871
Skatt	38	832
Resultat efter skatt	-3	-7 039

Balansräkning (tkr)	2026-03-31¹	2025-12-31
Kassa	14 492	17 927
Övriga omsättningstillgångar	2 901	2 178
Fastigheter	440 500	440 500
Övriga anläggningstillgångar	1 082	1 244
Summa tillgångar	458 975	461 849
Eget kapital	297 364	257 878
Årets resultat	-3	39 486
Summa eget kapital	297 361	297 364
Extern räntebärande skuld	145 723	146 659
Övriga långfristiga skulder	0	0
Avsättningar uppskjuten skatt	7 662	7 862
Kortfristiga skulder	8 016	8 966
Summa skulder	161 614	164 485
Summa skulder och eget kapital	458 975	461 849

1) Bolagets siffror har ej varit föremål för revision.

