

The background image shows a city street scene with historic buildings. On the left, there's a building with a green copper dome. In the center, a large building with a blue-grey roof. To the right, a multi-story building with a green copper roof and many windows. In the foreground, a bridge with a railing and a car with a 'Bolt' logo. The sky is clear and blue.

Coeli Fastighet I 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 presenterar vi Coeli Fastighet I:s rapport för januari–september 2026. Under det tredje kvartalet justerades fastighetsvärdena ned med 39,0 MSEK, vilket sänkte NAV per preferensaktie P2 med 8,58 procent till 306,97 kr. Den löpande förvaltningen var samtidigt stabil och räntekostnaderna fortsatte att minska.

Bolagets utveckling ska ses i ljuset av dess innehavsperiod. Bolaget grundades 2016 och kapitalet, cirka 276 MSEK, anskaffades genom nyemissioner under 2017 och 2018. Fram till hösten 2022 utvecklades NAV positivt och uppgick som högst till 398,13 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. Sedan start har NAV ökat med 14,97 procent.

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).

Exit är nu förvaltningens huvudsakliga fokus. Styrelsen och förvaltaren arbetar aktivt för en avyttring av fastighetsbeståndet i närtid, med målsättningen att försäljningarna ska genomföras till nivåer i linje med redovisade värden och att kapitalet därefter återförs till aktieägarna. Fastighetsbeståndet omfattar åtta fastigheter, varav en ägs via ett joint venture. De helägda fastigheterna var per den 30 september 2026 redovisade till 472,5 MSEK (511,5 MSEK vid årsskiftet), där kvartalets nedjustering till största delen avser Gamlestaden 740:127 i Göteborg (–30,0 MSEK). Det pågående planarbetet bedrivs med inriktning på att stärka fastigheternas säljbarhet.

Resultat och finansiell ställning. Driftnettot för januari–september uppgick till 15,6 MSEK (15,7 MSEK) och förvaltningsresultatet förbättrades till 3,9 MSEK (1,6 MSEK), främst tack vare ett räntenetto som förbättrades med 2,2 MSEK. Till följd av nedjusteringen av fastighetsvärdena uppgick periodens resultat efter skatt till –27,9 MSEK (–2,2 MSEK). Den räntebärande skulden uppgick till 145,6 MSEK (158,3 MSEK), motsvarande en belåningsgrad om cirka 31 procent. Samtliga lån förfaller inom tolv månader och arbetet med att förlänga dem pågår. Eget kapital uppgick till 314,0 MSEK (343,7 MSEK) och NAV per preferensaktie P2 till 306,97 kr, en minskning med 8,64 procent sedan årsskiftet.

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 NAV¹

306,97

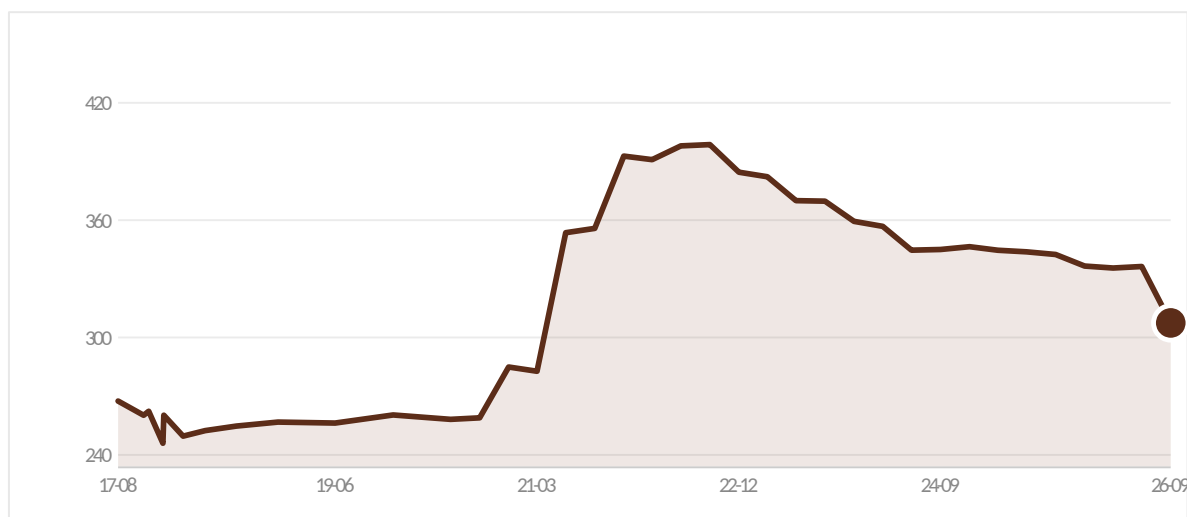
Aktuellt NAV

-8,64%

Utveckling NAV 2026

+14,97%

Utveckling NAV sedan start



KVARTALSVIS AVKASTNING – SENASTE FYRA KVARTALEN

	Dec	Mar	Jun	Sep	Total
Preferensaktie P2					
2026	-1,74%	-0,29%	+0,22%	-8,58%	-10,23%

Kommentarer

- NAV per preferensaktie P2 uppgick per 2026-09-30 till 306,97 kr. Under det tredje kvartalet var utvecklingen –8,58 procent, efter +0,22 procent under det andra och –0,29 procent under det första kvartalet, vilket ger –8,64 procent för årets första nio månader och +14,97 procent sedan start.
- Kvartalets nedgång motsvarar kvartalets resultat efter skatt om –29,5 MSEK, som i huvudsak förklaras av en orealiserad nedskrivning av fastighetsvärdena om 39,0 MSEK, varav 30,0 MSEK avser Gamlestaden 740:127 i Göteborg. 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 Rapport¹

Resultaträkning (tkr)	jan-sep 2026	jan-sep 2025
Intäkter	25 380	25 890
Fastighetskostnader	-9 808	-10 234
Driftnetto	15 572	15 656
Central administration	-6 044	-6 403
EBITDA	9 528	9 253
Räntenetto	-5 664	-7 817
Resultat från andelar i JV	11	131
Förvaltningsresultat	3 875	1 567
Värdeförändring för fastigheter	-39 467	-4 734
Värdeförändring i räntederivat	0	83
Resultat efter värdeförändring	-35 592	-3 084
Skatt	7 674	905
Resultat efter skatt	-27 918	-2 179

Balansräkning (tkr)	2026-09-30	2025-12-31
Kassa	3 970	16 124
Övriga omsättningstillgångar	4 933	4 422
Fastigheter	472 500	511 500
Övriga anläggningstillgångar	25 445	25 445
Summa tillgångar	506 848	557 491
Eget kapital	341 927	351 978
Årets resultat	-27 918	-8 261
Summa eget kapital	314 009	343 717
Extern räntebärande skuld	145 567	158 272
Övriga långfristiga skulder	19 692	19 692
Avsättningar uppskjuten skatt	18 033	25 711
Kortfristiga skulder	9 547	10 099
Summa skulder	192 839	213 774
Summa skulder och eget kapital	506 848	557 491

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.