

KONTORSFASTIGHETER · FINLAND

Colony Real Estate AB (publ)

Org.nr: 559317-5903

Finsk kontorsfastighetsaktör med rekordresultat 2025 och ambitiösa finansiella mål framåt

HYRESINTÄKTER 2025

€18,7m

▲ +18% vs 2024

DRIFTNETTO 2025

€13,3m

▲ +13% vs 2024 — rekordnivå

FÖRVALTNINGSRESULTAT 2025

€8,5m

Adj. för engångsposter · rekord

OM BOLAGET

Colony Real Estate AB äger, utvecklar och förvaltar moderna kontorsmiljöer i Finland. Fastigheterna är strategiskt belägna i starka lägen — från flygplatsnära Helsingfors-Vanda till centrala stadskärnor — med 70 207 kvm uthyrbar yta. Hyresgästbasen är diversifierad och finansiellt stark. Under 2025 förlängde Finnair och Rejlers sina hyresavtal och återkallade break options, ett tydligt kvitto på erbjudandets kvalitet.

NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL		FASTIGHETSPORTFÖLJ	
Hyresintäkter (inkl. service)	€18 749k	Fastighetsvärde (bokfört)	€273,5m
Driftöverskott	€13 343k	Uthyrbar area	70 207 kvm
Överskottsgrad	84,4%	Direktavkastning (NOI-yield)	4,9%
Förvaltningsresultat (adj.)	€8 461k	Uthyrningsgrad	~88%
Central administration	–€2 090k	Antal utestående aktier	18 781 824
Räntetäckningsgrad	2,6x	NRV per aktie	€7,7 / 82 kr
Soliditet	46,2%	Justerat NRV per aktie	€7,8 / 83 kr
Belåningsgrad (LTV)	58,4%	Senaste emissionskurs	65 kr
Balansomslutning	€307,6m	Föreslagen utdelning/aktie	€0,05

INDIKATIV EQUITY VALUE · PRISINTERVALL 40–50 KR/AKTIE

SCENARIO	EQUITY VALUE (SEK)	EQUITY VALUE (EUR)	P/NRV	IMPL. CAP RATE	RABATT VS EMISSION
40 kr / aktie	SEK 751m	~EUR 71m	0,49x	6,9%	–38,5%
45 kr / aktie	SEK 845m	~EUR 79m	0,55x	6,6%	–30,8%
50 kr / aktie	SEK 939m	~EUR 88m	0,61x	6,3%	–23,1%

EUR/SEK: 10,65 (NRV-implicit) · NRV/aktie: EUR 7,7 (82 kr) · Emissionskurs: 65 kr · Impl. cap rate = marknadens implicita direktavkastningskrav på fastigheterna

VÄRDERINGSKONTEXT (INFORMATIVT – EJ RÅD ELLER REKOMMENDATION)

P/NRV:	0,49x–0,61x — aktien handlas till 39–51% rabatt mot det bokförda substansvärdet (NRV 82 kr)
Impl. cap rate:	6,3–6,9% vs bokförd direktavkastning 4,9% — ca 2 pp gap indikerar marknadens högre avkastningskrav relativt bokfört värde
Räntetäckn.:	2,6x — driftsnettot täcker räntekostnaderna med god marginal

INVESTERINGSHÖJDPUNKTER

- Hyresintäkter +18% till €18,7m; driftnetto på rekordnivå €13,3m med marginal 84,4%
- Uthyrning ~88% — Finnair & Rejlers förlänger hyresavtal och återkallar break options
- Förv.res./aktie väntas öka 2026 (prognos €8,6m) trots ränteuppgång +75% i juni
- Mål: +20%/år intäkter, +10%/år förv.res./aktie; 50% av förvaltningsresultatet till utdelning
- Fleming Properties (37%) — aktiv integration; €735k utdelning mottaget 2025

FINANSIELLA MÅL 2026

+20%/år	Hyresintäkter
+10%/år	Förv.res. per aktie
<60%	Belåningsgrad
50%	Utdelning av förv.res.
12%/år	Mål totalavkastning
€8,6m	Förv.res. prognos 2026

RISKFAKTORER

Refinansiering jun 2026	Medel
Ränteuppgång +75%	Medel
Orealiserade värdefall	Medel
Belåningsgrad (~mål 60%)	Medel
Vakans / uthyrning	Låg

Räntechock jun 2026 bedöms kunna absorberas — bolaget prognostiserar ökande förv.res./aktie 2026.

TOPP 10 AKTIEÄGARE

#	ÄGARE	ANTAL AKTIER	KAPITAL	RÖSTER	ANDEL KAPITAL
1	Familjen Kamprads stiftelse	1 183 000	6,30%	5,36%	
2	Movestic Livförsäkring AB	838 280	4,46%	3,80%	
3	Lovisa Hamrin (Herenco)	750 000	3,99%	3,40%	
4	Uppertine Holdings Ltd	655 210	3,49%	2,97%	
5	Håkan Roos (RoosGruppen)	650 000	3,46%	2,94%	
6	Santhe Dahl	398 400	2,12%	1,80%	
7	Siba Invest AB	378 000	2,01%	1,71%	
8	Altaal Colony AB	366 672 A-aktier	1,95%	16,61%	
9	Karbinen AB	300 000	1,60%	1,36%	
10	Siba Fastigheter AB	270 000	1,44%	1,22%	

Altaal Colony AB innehar A-aktier med förhöjd rösträtt — 1,95% av kapital men 16,61% av rösterna. Källa: Ägardata per tillgänglig information.

Detta dokument är framtaget av Eqvor Securities AB i informationssyfte och utgör inte ett erbjudande om eller uppmaning till köp eller försäljning av värdepapper. Informationen baseras på bolagets icke-reviderade rapportering för 2025. Historisk avkastning och prognoser utgör ingen garanti för framtida resultat. Investeringar i onoterade värdepapper innebär risk för förlust av investerat kapital.