



Coeli

FASTIGHET
II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

Investerarbrev april 2020



Coeli Fastighet II AB (publ)

Denna information är endast avsedd för bolagets aktieägare och andra intressenter

INVESTERARBREV – april 2020

Bästa aktieägare,

I och med den tredje emissionen nådde bolaget sitt mål om att ta in 400 000 000 SEK. Timingen för att ta in 400 MSEK och därmed kunna investera ca 800 MSEK* i fastighetsmarknaden kunde inte ha varit bättre! Till följd av Coronaviruset är osäkerheten på marknaden större än tidigare och vi bedömer det som ett ypperligt tillfälle att gå ut och investera i marknaden. Återigen, stort tack för ert förtroende!

Bolaget har börjat göra sina första investeringar och nedan kommer några uppdateringar om vad som hänt under 2019 och början av 2020 samt hur vi ser på fastighetsmarknaden framåt.

Transaktioner

- Söderby 1:816 – I november förvärvade bolaget sin första fastighet. Fastigheten ligger i Haninge och är i dagsläget exploaterad till ca 30 %. Fastigheten har en uthyrningsbar area på ca 900 kvm fördelat på tre hyresgäster.
- Runö 7:145 – I mitten av mars gjorde bolaget sitt andra förvärv. Fastigheten ligger i Åkersberga i området som kommer att bli Kanalstaden. Fastigheten är fullt uthyrd till två företag som i sin tur hyr ut fastigheten som vinterförvaring för båtar. Fastigheten är idag exploaterad till ca 25 %.

Marknaden 2019

Marknaden för kommersiella fastigheter har varit fortsatt stark under 2019. Nytt kapital, både från våra svenska institutioner och från utländska investerare har fortsatt flöda in i marknaden. Det stora intresset för att göra fastighetsaffärer har också varit fortsatt högt eftersom man inte räknar med några större räntehöjningar under de kommande åren, vilket gör det svårt att hitta en motsvarande riskjusterad avkastning i andra marknader. Det stora intresset har reflekterats i transaktionsvolymen på marknaden som under 2019 nådde en ny historisk toppnivå på 218 miljarder SEK. Transaktionsintensiteten och likviditeten i marknaden var fortsatt god i Stockholmsregionen under 2019, där cirka 50% av affärerna (i förhållande till värde) gjordes.**

Utsikter för 2020

Mycket tydde på vid inledningen av 2020 att vi skulle få ytterligare ett starkt år på fastighetsmarknaden med många transaktioner och hög transaktionsvolym. Prognosen för transaktionsvolymen 2020 låg på ca 200 miljarder kronor**. Denna prognos sattes innan det blev tydligt att Coronaviruset skulle få stor effekt på den globala ekonomin. Coronapandemin har hittills lamslagit stora delar av världens ekonomier, så även i Sverige. Börserna har den senaste tiden präglats av hög volatilitet och OMX 30 har som mest varit ned med ca 30 % för året men har den senaste veckan återhämtat sig något***. Följdefekten på fastighetsmarknaden förväntas vara att vissa typer av verksamheter och hyresgäster kommer att få svårigheter att betala sina hyror, detta gäller främst aktörer inom handel och restaurang. Även bolag såsom gymkedjor, bilhandlare etc. som ofta är hyresgäster i de fastigheterna som vi på Coeli förvärvat förväntas få det tuffare framåt.

*Vid belåningsgrad om 50%

**Newsec Property Outlook Spring 2020

***<http://www.nasdaqomxnordic.com/>



Coelis bedömning är att vakansgraden på den här typen av fastigheter kommer att gå upp. Ur ett förvärvsperspektiv är detta positivt eftersom lägre driftnetton leder till ett lägre ingångsvärde på de fastigheter som förvärvas. Det skulle dessutom kunna bli så att marknadens direktavkastningskrav justeras uppåt vilket också resulterar i lägre fastighetsvärden. Båda dessa parametrar är positiva ur ett förvärvshänseende, men givetvis inte lika positiva för de fastigheter som redan köpts in. Vi har redan märkt av allt fler möjligheter i marknaden och fler fastighetsägare, både stora som små, är mer benägna att diskutera eventuella försäljningar än tidigare. Vi tror att detta bara är början och att vi kommer springa på många spännande möjligheter under de kommande månaderna.

Fantastiska möjligheter för Coeli Fastighet II

Bolaget har hittills endast gjort två mindre investeringar och har efter den senaste emissionen en mycket stark kassa. Vi i förvaltningsteamet ser att det kan komma att dyka upp mycket intressanta möjligheter på marknaden då andra bolag och aktörer kan få svårt med finansieringen. De större fastighetsbolagen finansierar sig till stor del via obligationsmarknaden vilken den senaste tiden har varit mycket turbulent på grund av stora utflöden vilket orsakat likviditetsbrist i marknaden. Detta har tryckt upp marknadsräntorna för denna typ av finansiering och, även om vi inte har sett det än, så kan det bli svårt för vissa aktörer att refinansiera sig då obligationerna förfaller. Bolaget uppskattar att de svenska fastighetsbolagen har ca 60 miljarder kronor i obligationer som förfaller 2020.

Under början av året kommunicerade vi att vi hade två stora portföljaffärer på gång, vi fortsätter att bearbeta säljarna men med tanke på marknadens utveckling under de senaste veckorna och att vi redan nu ser fler affärsmöjligheter till följd av Coronakrisen känner vi oss inte stressade. Dessa portföljer kommer att finnas kvar och med stor sannolikhet kommer säljarnas prisförväntningar gå ned ytterligare. Vi kommer också hitta fler liknande affärsmöjligheter till lika bra eller bättre ingångsvärden.

För den första portföljen löper dialogen på bra, här är motparten stor och professionell. Det ligger i linje med deras strategi att sälja den här typen av objekt. Dock så är det som alltid med stora och byråkratiska organisationer att beslutsvägarna är långa och att processerna tar lite längre tid än vad vi som köpare hade hoppats på. Bolaget har, liksom alla de andra fastighetsbolagen, haft en stor nedvärdering på börsen under de sista veckorna vilket gör att fokus hamnat på att hantera detta. Vi fortsätter jobba för att kunna genomföra affären.

För den andra portföljen är motparten mindre och ingen professionell fastighetsägare. Ägaren är ett familjebolag som byggt upp sin förmögenhet genom ett verksamhetsdrivande bolag och placerat överskottet i fastigheter. Familjens verksamhetsbolag såldes under början på året, denna försäljning har under hösten dragit mycket tid från ägarna och fått dem att prioritera ned andra frågor. När vi pratar med dem om fastighetsportföljen ska den fortfarande säljas, men de har tagit beslutet att detta kommer ske först efter sommaren via mäklare. Vi ligger bra till i processen och kommer förmodligen vara en av de mest logiska köparna av portföljen även om den går ut med mäklare, men deras beslut har tyvärr flyttat fram försäljningen 6-9 månader.

Utöver de två stora portföljerna ovan jobbar vi löpande med andra förvärv (1-2 fastigheter per affär) för att fylla upp portföljen så snabbt det bara går. Då den ena portföljaffären har skjutits på framtiden av säljarna måste vi fortsätta att göra andra affärer för att få ett effektivt kapitalutnyttjande och leverera bästa möjliga avkastning till våra investerare.

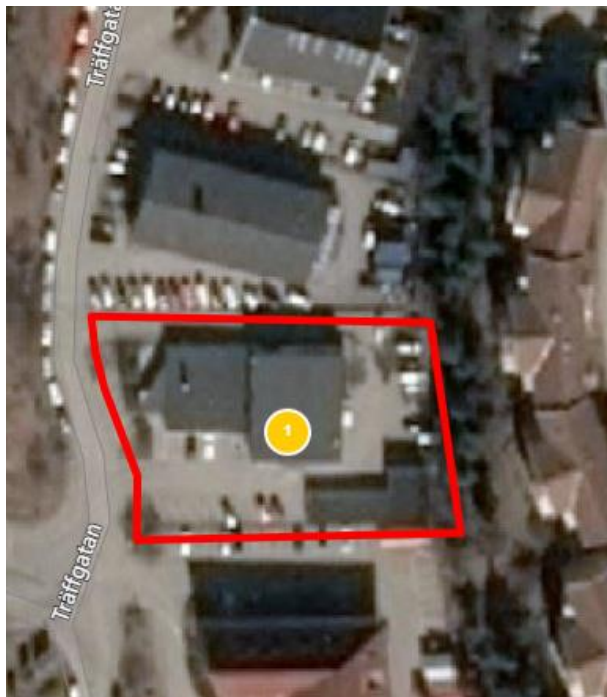
Vi ser fram emot ett spännande och händelserikt 2020!

Mvh,

Coeli Real Estate



Fastighetsportföljen Söderby 1:816

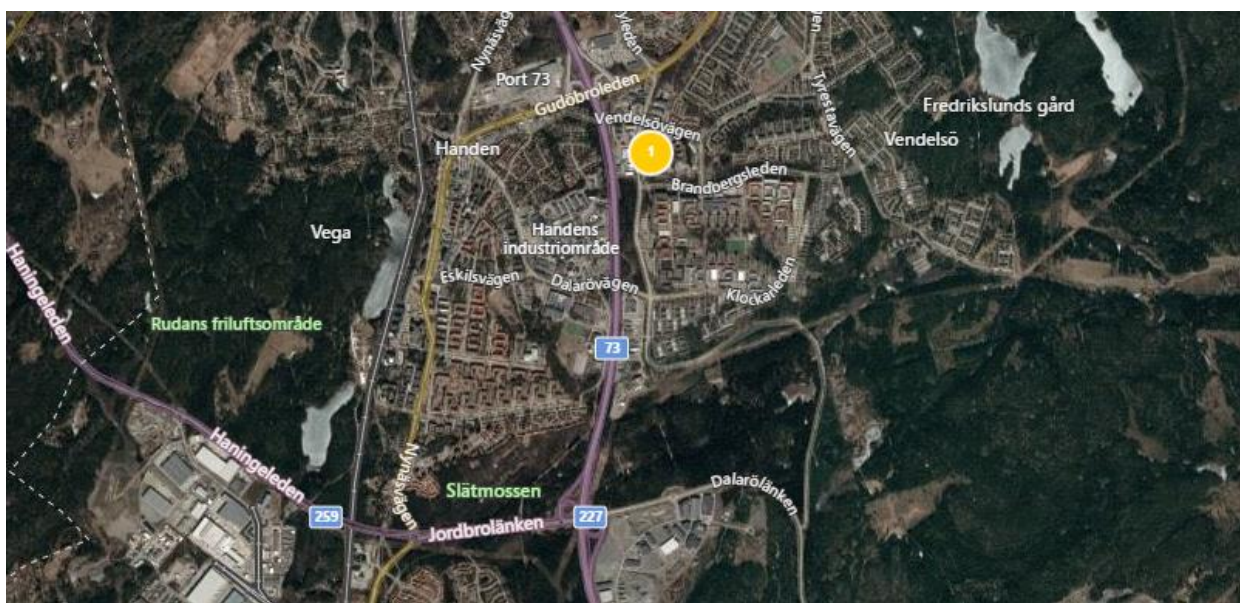


Investeringen

Fastigheten förvärvades i november och ligger i Haninge och är i dagsläget exploaterad till ca 30 %. Fastigheten har en uthyrningsbar area på ca 900 kvm fördelat på tre hyresgäster.

Bedömd byggrättsvolym: 4 725 BTA

Bedömt byggrättsvärde: 5 000 – 6 500 kr/BTA



Ansökan om
planändring

Planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

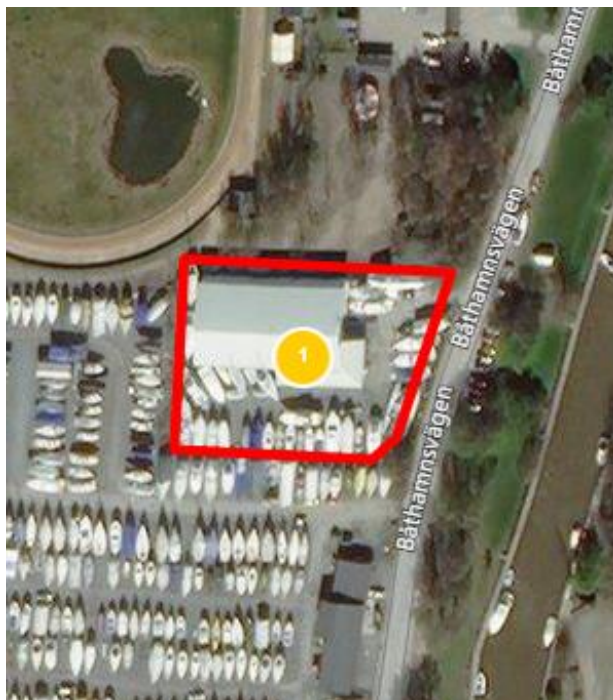
Antagande

Laga kraft

Försäljning
byggrätt



Runö 7:145

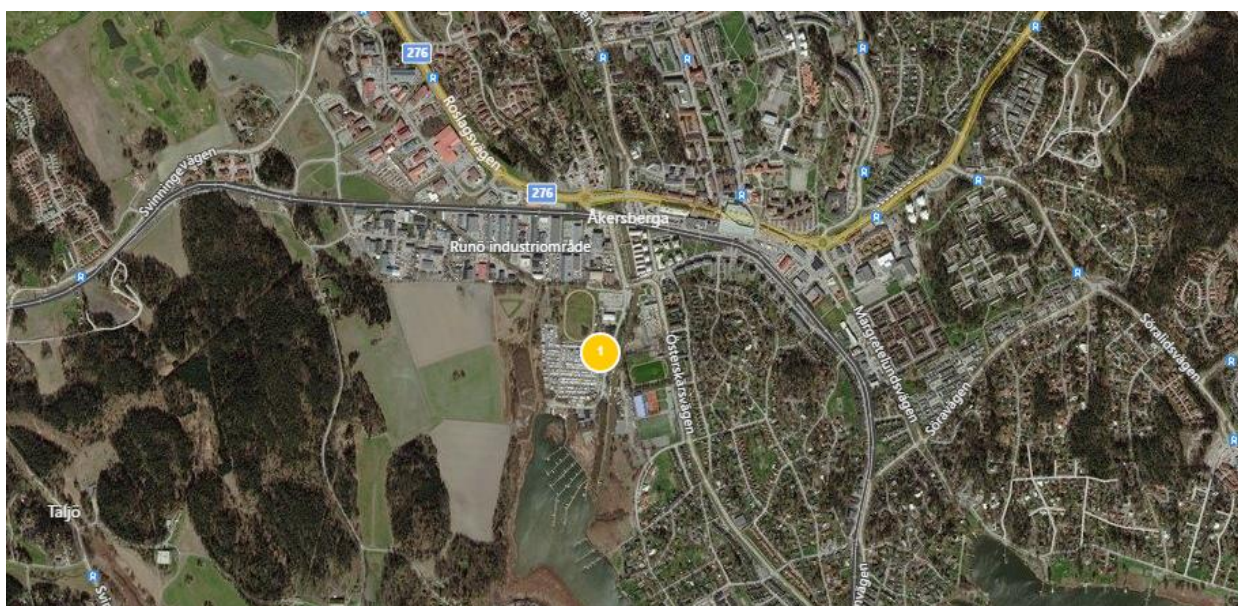


Investeringen

Runö 7:145 förvärvades i mars 2020. Fastigheten ligger i Åkersberga intill Åkersberga kanal. Området kommer på sikt att utvecklas till bostäder. Fastigheten består av mark samt en båthall som hyrs ut till två hyresgäster som i sin tur hyr ut platser för båtuppställning.

Bedömd byggrättsvolym: 8 016 BTA

Bedömt byggrättsvärde: 5 500 – 6 500 kr/BTA



Ansökan om
planändring

Planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning
byggrätt



Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se