

Investerarbrev

Coeli Fastighet I AB
April 2023



Historisk avkastning är inte en garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.



Innehållsförteckning

Perioden i korthet	1
Resultat 2022	2-3
Sammanfattning portföljen	4
Försäljning	5
Projekt	
- Vagnhallen 15 & 16	6
- Luktviolen 2	7
- Sankt Ilian 36:10	8
- Söderbymalm 6:4	9
- Mandelblomman 1	10
- Mandelblomman 3	11
- Gamlestaden 740:127	12
- Runö 7:132	13
Marknad	14
Förvaltarkommentar	15





Perioden i korthet

Resultat 2022

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Coeli Fastighet I – Perioden i korthet

Förvaltning

Uthyrning

- Under året har ett antal uthyrningar av vakanta lokaler gjorts samt omförhandling av hyresavtal där tidigare hyresnivåer understigit marknadsmässiga nivåer. Vi har löpande dialoger med våra förvaltare för att kontinuerligt minska vakansen i beståndet.

Pågående detaljplaner

- Vi har under 2022 erhållit positivt planbesked för Runö 7:132.
- För Luktviolen 2 har vi hanterat tillgänglighetsfrågor under 2022 och beräknat ny tidpunkt för samråd är Q4 2023.
- Vi har för Gamlestaden 740:127 under 2022 arbetat med miljöfrågor och förväntat samråd är Q2 2023.
- För Sankt Ilian 36:10 har planen under året varit hos nämnden och vi har genomfört efterfrågade justeringar. Nytt samråd beräknas ske Q2 2023.
- Se mer om respektive fastighet nedan.

Övrigt

Värdering

- Samtliga fastigheter förutom Gamlestaden har värderats vid årsskiftet.



Perioden i korthet

Resultat 2022

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

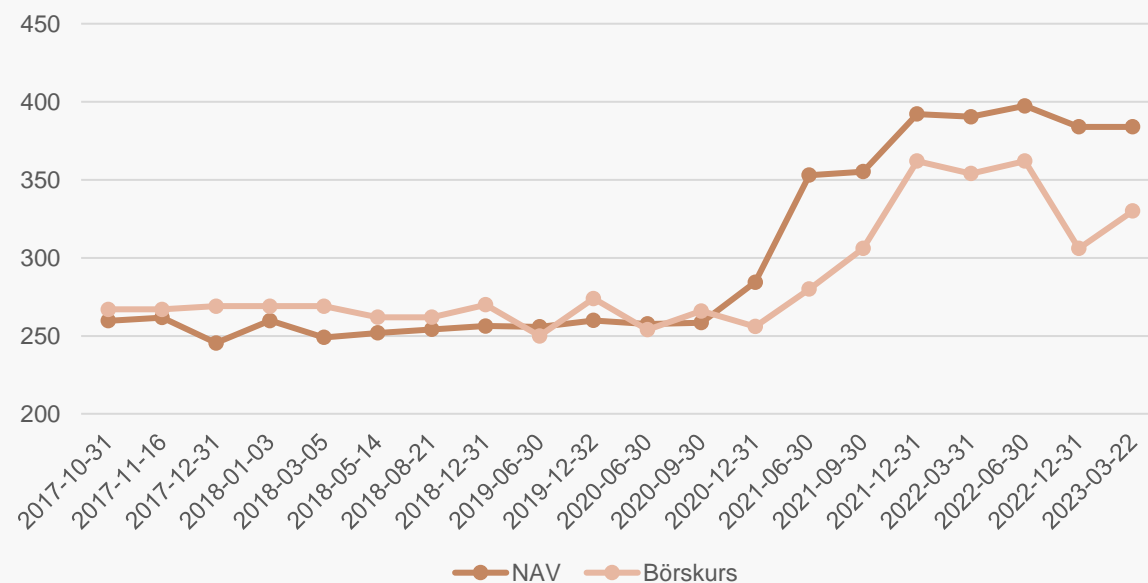
Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Coeli Fastighet I Bokslutskommuniké 2022

Utveckling NAV och börskurs



- NAV har under de senaste 12 månaderna minskat med **-2,10%** och börskursen med **-6,78%**.
- Marknadsläget har under 2022 försämrats avsevärt vilket till stor del grundas i ökade finansiella kostnader. Detta har för Coeli, likt många andra fastighetsbolag, haft negativ inverkan på fastighetsvärdena.



Perioden i korthet

Resultat 2022

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

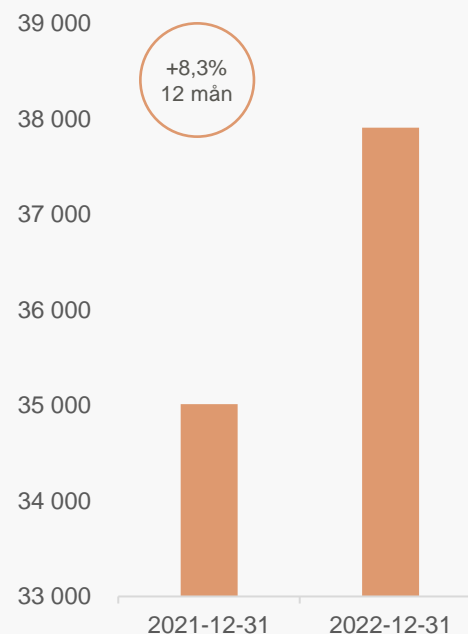
Runö 7:132

Coeli Fastighet I Bokslutskommuniké 2022

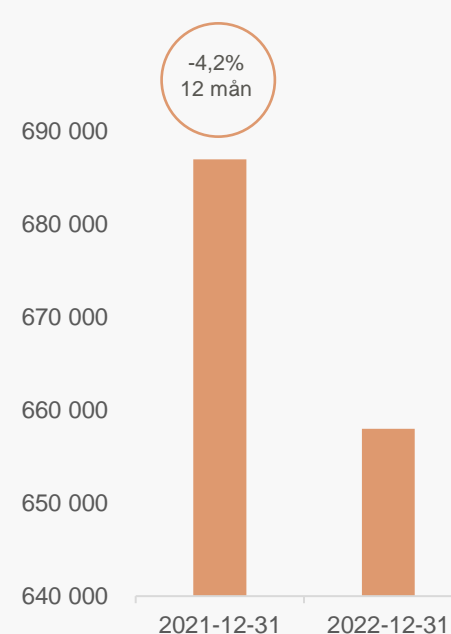
Nyckeltal

- Ökningen av hyresintäkter grundas på omförhandling av hyresavtal och uthyrning av vakant yta. Bland annat har omförhandlingen av ÖoB's hyresavtal haft stor positiv inverkan på de totala hyresintäkterna.
- Bolaget har en belåningsgrad som ger en relativt låg finansiell risk, något som kan vara fördelaktigt i rådande marknadsläge.

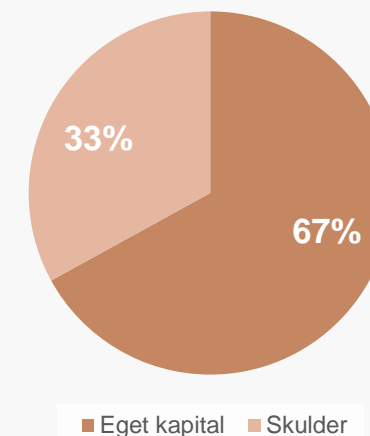
HYRESINTÄKTER



FASTIGHETSVÄRDE



BELÅNINGSGRAD





Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Sammanfattning Portföljen

Värdeskapande

Detaljplanearbete

- Det primära värdeskapandet sker genom detaljplaneutveckling
- Genom detaljplaneutveckling skapar vi möjlighet att ändra befintlig markanvändning till exempelvis bostäder, kontor och lokaler.

Befintligt	Framtida (bedömt)
41 213 kvm uthyrbar area	120 043 kvm BTA
0,68 Exploateringsgrad	1,98 Exploateringsgrad

Nyckeltal*

Fastighetsvärde	658 000 TSEK
Hyresintäkter	37 910 TSEK
Driftnetto	23 874 TSEK
Antal hyresgäster	60
Antal fastigheter	9
Hyra/kvm (ink mark)	920 SEK
Uthyrningsbar Area	41 213
Tomtareal	60 633
Vakansgrad	15%
NAV 2022-12-31	384 SEK





Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Styrmannen 31 – Exit

Bakgrund

- Fastigheten Styrmannen 31 i Huddinge förvärvades i januari 2018.
- Fastigheten förvärvades i syfte att driva detaljplan för bostäder.
- Efter förvärvet meddelade Huddinge Kommun att området är lågt prioriterat för utveckling. Den bedömda tidplanen förändrades från 6 år till över 10 år.
- Coeli inledde hyresomförhandling med Hemköp för att marknadsanpassa hyran.
- Förhandlingen resulterade i att Hemköp köpte fastigheten av Coeli till ett underliggande fastighetsvärde om 27,5 MSEK.

Nyckeltal*

Innehavsperiod	Januari 2018	➔	November 2020
Fastighetsvärde	16,8 MSEK	➔	27,5 MSEK
Insatt Kapital	10 069 114 SEK		
Kapital åter	20 869 713 SEK		
Vinst	10 800 599		
IRR	29,1%		
Equity Multiple	2,07		

Fastigheten



Styrmannen 31

Ansökan om planändring

Positivt planbesked

Plansamråd

Utställning/granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Nyckeltalen presenteras "per investering". Detta innebär att IRR och Equity Multiple baseras på det kapital som investerats i den särskilda fastigheten och de kostnader som är direkt hänförliga till fastigheten. Nyckeltalen tar alltså inte hänsyn till vissa faktorer som påverkar fondens totala IRR, såsom kostnader på koncernnivå och effektiv kapitalanvändning.



Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Vagnhallen 15 & 16

Fastigheten

Grundläggande info

- Fastigheterna förvärvades i juli 2017 och är belägna på Jämtlandsgatan endast 500 meter från Vällingby C och T-bana.
- Majoriteten av hyresgästerna bedriver verkstad- eller lagerverksamhet.

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	13 690	15 280 032	1 116
Vakanshyra	2 537	2 410 150	950
Hyresvärde	16 227	17 690 182	1 090
Kostnader	16 227	-5 985 546	-369
Driftnetto, fullt uthyrd	16 227	11 704 635	721
Driftnetto, nuvarande	16 227	9 294 485	573

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Vagnhallen 16 har erhållit positivt planbesked.
- Vi förhandlar med kommunen om markanvisning för Vagnhallen 15 som är en tomträtt.
- Nya skisser för detaljplanen har tagits fram och ska förankras med kommunen

Bedömd Byggrättsvolym:

25 000 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Hysesintäkter och kostnader baseras på bolagets översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2022. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



Perioden i korthet	Resultat 2021	Portföljen	Försäljning	Projekt	Marknad	Förvaltarekommentar
Vagnhallen 15 & 16	Luktviolen 2	Sankt Ilian 36:10	Söderbymalm 6:4	Mandelblomman 1	Mandelblomman 3	Runö 7:132

Luktviolen 2

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten är belägen i mitten av det befintliga bostadsområdet Erikshäll i Södertälje.
- Fastigheten förvärvades i oktober 2017.
- Fastigheten är fullt uthyrd till ICA.

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	895	1 090 545	1 218
Vakanshyra	0	0	-
Hyresvärde	895	1 090 545	1 218
Kostnader	895	-244 464	-273
Driftnetto, fullt uthyrd	895	846 082	945
Driftnetto, nuvarande	895	846 082	945

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Vi har hanterat tillgänglighetsfrågor under 2022 och beräknad ny tidpunkt för samråd är Q4 2023.
- Observera att bedömt byggrättsvärde nedan är ett tillkommande värde utöver butiken som kommer ligga kvar i bottenplan
- Vi samverkar med Telge Bostäder som äger grannfastigheten kring omtag av planområdet. Kommunen har en ny plankonsult och Coeli inväntar startmöte med kommunen samt den nya konsulten.

Bedömd Byggrättsvolym:

6 300 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om planändring

Positivt planbesked

Plansamråd

Utställning/granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Hyresintäkter och kostnader baseras på bolagets översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2022. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



Perioden i korthet	Resultat 2021	Portföljen	Försäljning	Projekt	Marknad	Förvaltarkommentar
Vagnhallen 15 & 16	Luktviolen 2	Sankt Ilian 36:10	Söderbymalm 6:4	Mandelblomman 1	Mandelblomman 3	Runö 7:132

Sankt Ilian 36:10

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten är belägen centralt i Enköping, vid korsningen Långgatan/Doktor Westerlunds Gata.
- Fastigheten förvärvades i januari 2018 i ett JV med SH Bygg AB där Coeli äger 50%.

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	992	1 280 543	1 291
Vakanshyra	800	560 000	700
Hyresvärde	1 792	1 840 543	1 027
Kostnader	1 792	-735 906	-411
Driftnetto, fullt uthyrd	1 792	1 104 636	616
Driftnetto, nuvarande	1 792	544 636	304

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Coeli har erhållit positivt planbesked från Enköpings kommun för bostadsbebyggelse på fastigheten.
- Vi har signerat ett samarbetsavtal med omkringliggande fastighetsägare för att komma vidare i planarbetet.
- Vi har gjort alla utredningar som krävs inför ett samråd och kommunen arbetar med att ta fram samrådshandlingar.
- Planen har under året varit hos nämnden och vi har genomfört efterfrågade justeringar. Nytt samråd beräknas ske Q2 2023.

Bedömd Byggrättsvolym: 12 730 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om planändring

Positivt planbesked

Plansamråd

Utställning/granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Hysesintäkter och kostnader baseras på bolagets översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2022. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarekommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Söderbymalm 6:4

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten förvärvades i september 2018 och är belägen i handens industriområde i Haninge som på sikt ska omvandlas till bostadskvarter.
- Större delen av fastigheten hyrs av bilrelaterade verksamheter.

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	5 707	6 310 723	1 106
Vakanshyra	555	555 000	1 000
Hyresvärde	6 262	6 865 723	1 096
Kostnader	6 262	-1 452 268	-232
Driftnetto, fullt uthyrd	6 262	5 413 455	864
Driftnetto, nuvarande	6 262	4 858 455	776

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Coeli har erhållit positivt planbesked från Haninge kommun för bostadsbebyggelse på fastigheten. Kommunens tidplan är att en ny detaljplan ska antas under 2025.
- Vid årsskiftet gjordes en större försäljning av fastigheter i området. Coeli har tagit upp en dialog med den nya ägaren om utvecklingen av området.
- Ny politisk ledning har tillsatts i Haninge kommun och vi diskuterar fortsatt utvecklingen av fastigheten.

Bedömd Byggrättsvolym:

20 000 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet	Resultat 2021	Portföljen	Försäljning	Projekt	Marknad	Förvaltarkommentar
Vagnhallen 15 & 16	Luktviolen 2	Sankt Ilian 36:10	Söderbymalm 6:4	Mandelblomman 1	Mandelblomman 3	Runö 7:132

Mandelblomman 1

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten förvärvades i januari 2019 och är belägen inom industri kvarteret Mandelblomman i Spånga som på sikt ska omvandlas till bostäder.
- Hyresgästerna har blandad verksamhet, exempelvis hyrs yta av Input och en förskola.

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hyresintäkter	5 255	6 775 984	1 289
Vakanshyra	1 582	1 582 000	1 000
Hyresvärde	6 837	8 357 984	1 222
Kostnader	6 837	-1 760 630	-258
Driftnetto, fullt uthyrd	6 837	6 597 353	965
Driftnetto, nuvarande	6 837	5 015 353	734

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Coeli för dialog med kommunen för att starta planarbetet.
- Ett flertal andra professionella fastighetsägare och utvecklare äger fastigheter i samma kvarter och ställer sig positiva till förändring av befintlig detaljplan.
- Vi har fortsatt tät dialog med kommunen och förväntar oss att planarbetet startar inom kort.

Bedömd Byggrättsvolym:

10 610 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Kvarteret Mandelblomman

Ansökan om planändring

Positivt planbesked

Plansamråd

Utställning/granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Hyresintäkter och kostnader baseras på bolagets översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2022. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Mandelblomman 3

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten förvärvades i juni 2019 och är belägen inom industri kvarteret Mandelblomman i Spånga som på sikt ska omvandlas till bostäder.
- Vi har under 2022 minskat vakanserna något och har pågående förhandlingar kring uthyrningar.

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	588	452 692	770
Vakanshyra	974	974 000	1 000
Hyresvärde	1 562	1 426 692	913
Kostnader	1 562	-665 192	-426
Driftnetto, fullt uthyrd	1 562	761 500	488
Driftnetto, nuvarande	1 562	-212 500	-136

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Coeli för dialog med kommunen för att starta planarbetet.
- Ett flertal andra professionella fastighetsägare och utvecklare äger fastigheter i samma kvarter och ställer sig positiva till förändring av befintlig detaljplan.
- Vi har fortsatt tät dialog med kommunen och förväntar oss att planarbetet startar inom kort.

Bedömd Byggrättsvolym:

11 345 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Kvarteret Mandelblomman

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Hysesintäkter och kostnader baseras på bolagets översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2022. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Gamlestaden 740:127

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten är belägen i Göteborg intill Gamlestadens Torg och är del av den omfattande utveckling som pågår i Gamlestan.
- Fastigheten förvärvades i juli 2019.
- Den uthyrbara ytan uppgår till 5 460 kvm (LOA).

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	5 098	6 539 957	1 283
Vakanshyra	382	420 200	1 100
Hysesvärde	5 480	6 960 157	1 270
Kostnader	5 480	-1 343 733	-245
Driftnetto, fullt uthyrd	5 480	5 616 424	1 025
Driftnetto, nuvarande	5 480	5 196 224	948

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Vi har under 2022 arbetat med miljöfrågor och förväntat samråd är Q2 2023.
- Vi har tillsammans med Castellum arbetat fram en lösning kring skyfallsproblematiken, vilket ska presenteras tillsammans med våra skyfallskonsulter.

Bedömd Byggrättsvolym:

26 800 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet	Resultat 2021	Portföljen	Försäljning	Projekt	Marknad	Förvaltarekommentar
Vagnhallen 15 & 16	Luktviolen 2	Sankt Ilian 36:10	Söderbymalm 6:4	Mandelblomman 1	Mandelblomman 3	Runö 7:132

Runö 7:132

Fastigheten

Grundläggande Info

- Fastigheten förvärvades i April 2020 och är belägen i Kanalstaden i Åkersberga som kommunen har för avsikt att utveckla till bostadskvarter.
- Fastigheten är till större delen uthyrd till Centralbyggarna i Åkersberga AB

FINANSIELL INFORMATION*	Yta	SEK	SEK/kvm
Hysesintäkter	961	1 531 824	1 594
Vakanshyra	414	414 000	1 000
Hyresvärde	1 375	1 945 824	1 415
Kostnader	1 375	-603 547	-439
Driftnetto, fullt uthyrd	1 375	1 342 276	976
Driftnetto, nuvarande	1 375	928 276	675

Status Planprocess

Pågående Planarbete

- Vi har under 2022 erhållit positivt planbesked för fastigheten.
- Vi inväntar kontakt från kommunens upphandlade konsult för att påbörja ett förstudiearbete.

Bedömd Byggrättsvolym:

9 388 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om planändring

Positivt planbesked

Plansamråd

Utställning/granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning

*Hysesintäkter och kostnader baseras på bolagets översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2022. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

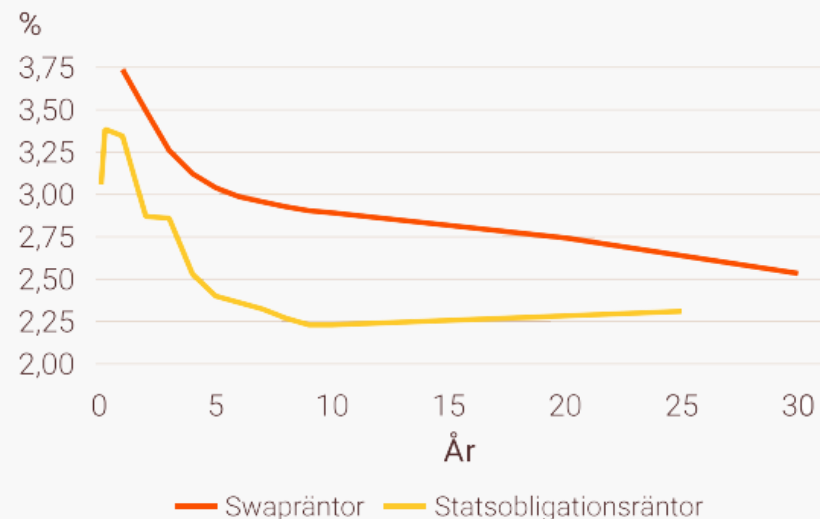
Runö 7:132

Marknad

Marknadsanalys

- Inflationen är fortsatt hög och Riksbankens prognos är fortsatta höjningar av styrräntan under 2023 för att få bukt med den höga inflationen.
- Det osäkra marknadsläget kopplat till såväl fastighetsmarknaden som finansieringsmarknaden har haft negativ inverkan på underliggande fastighetsvärden och många fastighetsbolag tvingas skriva ned sina värden. Fastighetsvärdena förväntas kunna öka i samband med att finansieringsmarknaden stabiliserats.
- Transaktionsvolymen har under 2022 varit avsevärt lägre än 2021, dock finns en förhoppning om att denna kommer öka under 2023. Det bör dock även beaktas att 2021 var ett rekordår och transaktionsvolymen för 2022 var i linje med tidigare år.
- Även om byggkostnadsindex har ökat kraftigt under 2022 och bromsat in produktionen så kvarstår det underliggande bostadsbehovet enligt Boverket och efterfrågan på bostäder i storstadsregioner är fortsatt hög.

Räntekurvor



Källor: Swedbank Analys & Macrobond



Perioden i korthet

Resultat 2021

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestad 740:127

Runö 7:132

Kommentar från VD



Jakob Pettersson

"Portföljen presterar fortsatt väl och vi är aktiva i förvaltningen. Att merparten av hyresavtalen höjs med index medan bolaget har en relativt låg belåningsgrad gör att vi har ett visst skydd mot inflationen och räntehöjningar.

Vi ser fortsatt stor potential i portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till unik värdeutveckling. Vi jobbar vidare med detaljplanearbetet i fastigheterna och har goda dialoger med kommunerna.

Vi blickar fram emot resten av året med tillförsikt och fortsätter att aktivt arbeta för att göra framsteg i detaljplaneprocesserna, utveckla förvaltningen och säkerställa god finansiering."

Illustrationsskiss, Gamlestad 740:127

