

Investerarbrev

Coeli Fastighet I AB
September 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
Delårsrapport 2023	2-4
Sammanfattning portföljen	5
Försäljning	6
Projekt	
- Vagnhallen 15 & 16	7
- Luktviolen 2	8
- Sankt Ilian 36:10	9
- Söderbymalm 6:4	10
- Mandelblomman 1	11
- Mandelblomman 3	12
- Gamlestaden 740:127	13
- Runö 7:132	14
Marknad	15
Förvaltarkommentar	16





Perioden i korthet

Vagnhallen 15 & 16

Resultat 2023

Luktviolen 2

Portföljen

Sankt Ilian 36:10

Försäljning

Söderbymalm 6:4

Projekt

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Marknad

Gamlestaden 740:127

Förvaltarkommentar

Runö 7:132

Coeli Fastighet I – Perioden i korthet

Förvaltning

Uthyrning

- Vakansnivån för det första halvåret är högre än samma period föregående år. För att nå en marknadsmässig vakansnivå har vi ökat vårt fokus på förvaltningen. Vi har efter sommaren haft ett bra intresse för våra vakanta lokaler och tror vi kommer kunna minska vakansen under hösten.

Pågående detaljplaner

- För Luktviolen 2 pågår utredningar som barnkonsekvensanalys och geoteknik. Beräknat ny tidpunkt för samråd är Q4 2023.
- För Vagnhallen 15 och 16 ska kommunen presentera en kulturmiljöanalys för kommande arbete med detaljplanen.
- Vi har för Gamlestaden 740:127 under 2023 arbetat aktivt med skyfallsfrågor och förväntat kompletterande samråd är Q4 2023.
- För Sankt Ilian 36:10 har planen varit ute på samråd under året. Granskning beräknas ske Q4 2023.
- Se mer om respektive fastighet nedan.

Övrigt

Värdering

- Gamlestaden värderades om vid halvårsskiftet.



Perioden i korthet

Resultat 2023

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarekommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

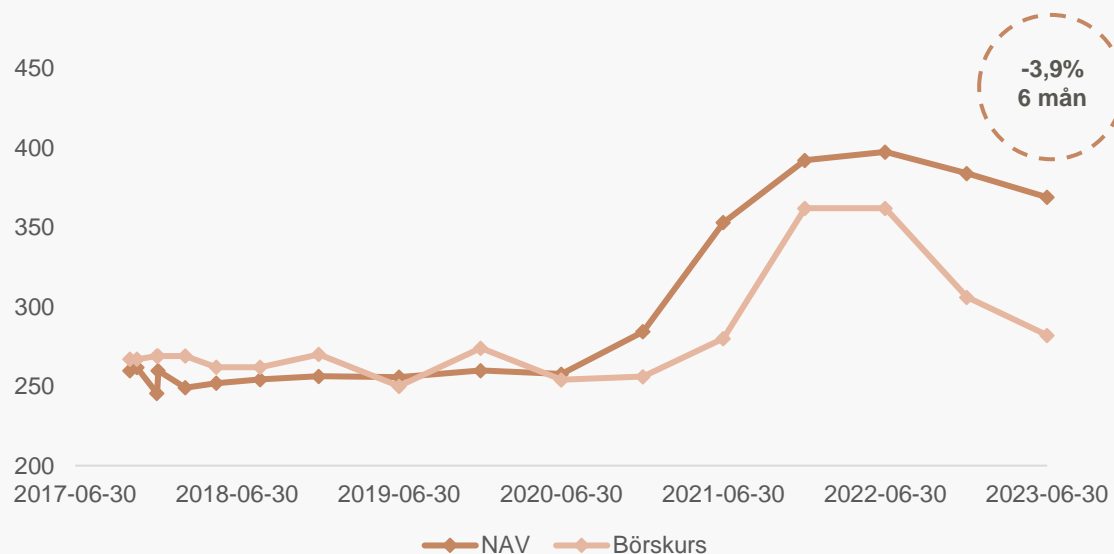
Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

Runö 7:132

Coeli Fastighet I Delårsrapport 2023

Utveckling NAV och börskurs



- NAV har under det första halvåret 2023 minskat med **-3,9%** och börskursen med **-7,8%**.
- Marknadsläget har under en tid 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 2023

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

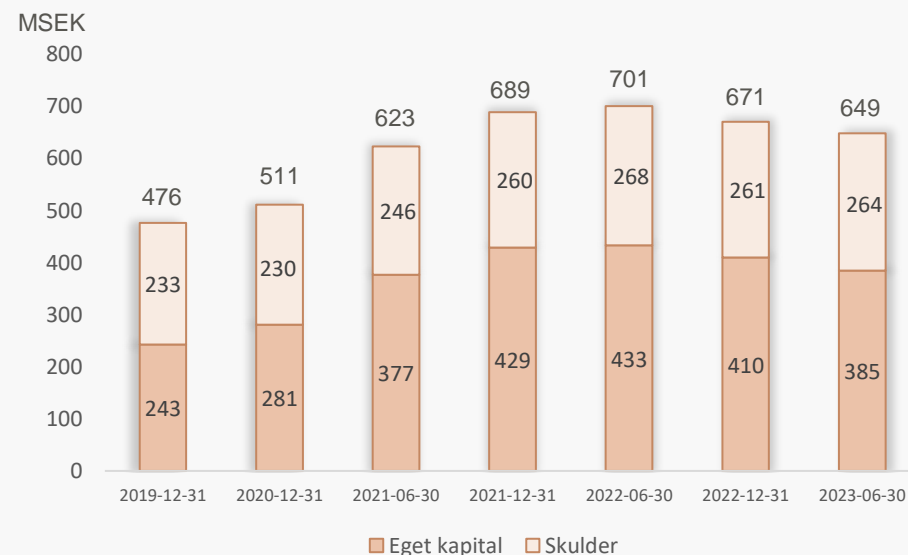
Runö 7:132

Coeli Fastighet I Delårsrapport 2023

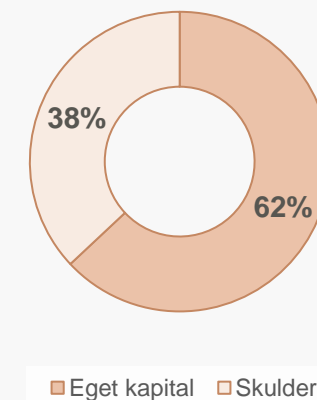
Nyckeltal

- Marknadsläget på fastighetsmarknaden har under en tid varit utmanande till följd av de ökande finansiella kostnaderna. Detta har resulterat i ökade avkastningskrav och sänka fastighetsvärden. Beaktat denna utveckling bedöms nedvärderingen av fastigheterna som skälig.
- Bolaget har en belåningsgrad som ger en relativt låg finansiell risk, något som kan vara fördelaktigt i rådande marknadsläge.

FASTIGHETSVÄRDE



BEFINTLIG BELÅNING



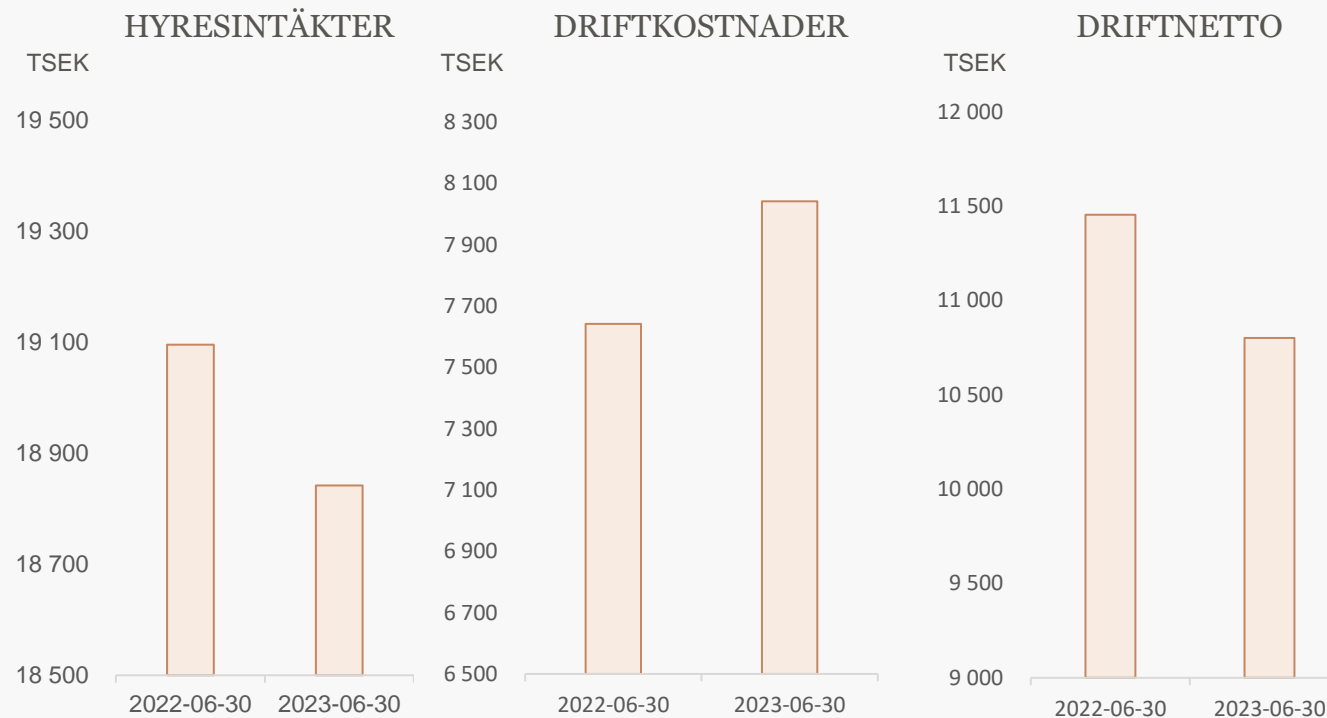


Perioden i korthet	Resultat 2023	Portföljen	Försäljning	Projekt	Marknad	Förvaltarkommentar	
Vagnhallen 15 & 16	Luktviolen 2	Sankt Ilian 36:10	Söderbymalm 6:4	Mandelblomman 1	Mandelblomman 3	Gamlestaden 740:127	Runö 7:132

Coeli Fastighet I Delårsrapport 2023

Nyckeltal

- Utvecklingen av hyresintäkterna grundas i att vakansgraden i fastighetsbeståndet ökat.





Perioden i korthet

Resultat 2023

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 och förvaltning
- Genom detaljplaneutveckling skapar vi möjlighet att ändra befintlig markanvändning till exempelvis bostäder, kontor och lokaler.

Befintligt	Framtida (bedömt)
41 213 kvm uthyrbar area	120 055 kvm BTA
0,68 Exploateringsgrad	1,98 Exploateringsgrad

Nyckeltal*

Fastighetsvärde	636 000 TSEK
Hyresintäkter	37 914 TSEK
Driftnetto	23 476 TSEK
Antal hyresgäster	60
Antal fastigheter	9
Hyra/kvm (ink mark)	1 068 SEK
Uthyrningsbar Area	43 855
Tomtareal	60 633
Vakansgrad	19%
NAV 2023-06-30	369 SEK





Perioden i korthet

Resultat 2023

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 2023

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

Vagnhallen 15 & 16

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	15 591
Vakansgrad (%)	12%
Ankarhyresgäst	ÖoB
Antal hyresgäster	27

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	16 254 367	8 447 366	7 473 031
Driftkostnader	-7 004 180	-3 946 316	-3 280 815
Driftnetto	9 250 188	4 501 050	4 192 216

Värdeskapande

Utveckling av fastighet

- Vi har fortsatt uthyrningsarbetet samt har fler pågående dialoger gällande omförhandlingar.
- Vi planerar för flertal energibesparande åtgärder på fastigheterna såsom styrning, installation av elbilsaddare samt solceller
- Kommunen ska presentera en kulturmiljöanalys för området under hösten som en del av utvecklingen av området.
- Nya skisser ska förankras med kommunen för fortsatt utveckling i området.

Bedömd Byggrättsvolym:

25 000 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintliga byggnader



Framtida exploatering

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

Luktviolen 2

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	895
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	ICA
Antal hyresgäster	1

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	1 149 933	600 479	541 091
Driftkostnader	-277 447	-188 126	-146 857
Driftnetto	872 486	412 354	394 234

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Tillgänglighets- och parkeringsfrågor är nu lösta för fastigheten.
- Just nu pågår utredningar som barnkonsekvensanalys samt geoteknik och ny beräknad tidpunkt för samråd är Q4 2023.

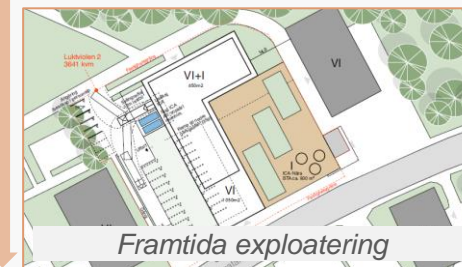
Bedömd Byggrättsvolym:

6 300 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Framtida exploatering

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

Sankt Ilian 36:10

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	2 642
Vakansgrad (%)	30%
Ankarhyresgäst	Kapegårds Bil & Motor
Antal hyresgäster	5

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	1 167 484	398 054	511 112
Driftkostnader	-680 908	-314 976	-375 593
Driftnetto	486 576	83 078	135 519

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Arbetet med uthyrning av de vakanta lokalerna fortlöper och vi har intresse från flera aktörer.
- Vi är i dialoger om att omförhandla hyresavtal där vi skriver avtal till högre hyresnivåer.
- En komplettering pågår just nu för framtagna markmiljöundersökning och dagvattenutredning för att sedan arbeta vidare med planhandlingarna inför granskningskedet.
- Detaljplanen för Sankt Ilian 36:10 har varit ute på samråd under året. Granskning beräknas ske Q4 2023.

Bedömd Byggrättsvolym:

10 600 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Kartvy

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

2023-06-30

Area (kvm)	6 262
Vakansgrad (%)	7%
Ankarhyresgäst	Svenska bilgruppen
Antal hyresgäster	10

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	6 300 328	3 264 255	3 274 651
Driftkostnader	-1 206 597	-564 801	-589 776
Driftnetto	5 093 731	2 699 454	2 684 875

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Ökat intresse för lager- respektive kontorsytor i området gör att vi räknar med att presentera nya uthyrning i närtid.
- Vi för dialog med flera verksamheter om att förnya hyresavtal med fokus på förbättrade villkor för båda parter.
- Fastighets förvaltas upp och vi planerar att genomföra vissa energibesparande åtgärder
- Coeli har erhållit positivt planbesked från Haninge kommun för bostadsutveckling på fastigheten. Dialog pågår fortsatt för att påbörja ett detaljplanearbete.

Bedömd Byggrättsvolym:

20 000 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Framtida exploatering

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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 1

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	6 905
Vakansgrad (%)	22%
Ankarhyresgäst	Stockholm Lära
Antal hyresgäster	8

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	6 259 943	2 940 571	3 456 611
Driftkostnader	-1 994 128	-1 105 970	-1 015 770
Driftnetto	4 265 815	1 834 601	2 440 841

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Våra uthyrningsaktiviteter har ökat och vi för dialoger med flera intressenter för de vakanta ytorna i fastigheten.
- Coeli för dialog med kommunen för att starta planarbetet då det även finns flertalet andra fastighetsägare inom kvarteret som vill komma igång.

Bedömd Byggrättsvolym:

10 610 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Kvarteret Mandelblomman

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

Mandelblomman 3

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	2 705
Vakansgrad (%)	54%
Ankarhyresgäst	EG Fastighetsförmedlig
Antal hyresgäster	4

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	745 767	553 442	260 367
Driftkostnader	-857 943	-504 820	-295 467
Driftnetto	-112 175	48 622	-35 100

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Vi har utfört lättare underhåll av fastigheten för att öka intresset för lokalerna
- Dialog förs med ankarhyresgästen för att skriva ett nytt avtal till en högre hyresnivå
- Coeli för dialog med kommunen för att starta planarbetet då det även finns flertalet andra fastighetsägare inom kvarteret som vill komma igång.

Bedömd Byggrättsvolym:

11 345 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Kvarteret Mandelblomman

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

2023-06-30

Area (kvm)	5 480
Vakansgrad (%)	7%
Ankarhyresgäst	Folkuniversitetet
Antal hyresgäster	3

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	5 276 078	2 112 964	3 376 842
Driftkostnader	-1 456 334	-727 988	-799 761
Driftnetto	3 819 744	1 384 976	2 577 082

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Vi har genomfört ett flertal uthyrningar efter sommaren till verksamheter inom antikhandel, dansutbildning, lagerhållning samt kyrkoverksamhet.
- Dessa uthyrningar avser både yta som är vakanta idag samt yta som annars skulle blivit vakant under hösten men som nu kommer hyras av en annan hyresgäst.
- Coeli har tillsammans med Castellum och kommunen arbetat aktivt med skyfallsfrågan. Den beräknas vara löst inom kort och ett förväntat kompletterande samråd för detaljplanen sker Q4 2023.

Bedömd Byggrättsvolym:

26 800 kvm BTA

Bilder/Skisser



Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

Runö 7:132

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	3 375
Vakansgrad (%)	12%
Ankarhyresgäst	Centralbyggarna
Antal hyresgäster	2

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	1 708 109	925 401	749 116
Driftkostnader	-677 162	-384 846	-313 781
Driftnetto	1 030 947	540 555	435 335

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Vi arbetar för närvarande uppsökande med uthyrningsarbetet för att hyra ut den vakanta lokalen.
- Fastigheten har erhållit positivt planbesked.
- Coeli har en pågående dialog med kommunens konsulter för att förankra utvecklingsarbetet med resterande område men även för att få igång arbete med en förstudie kopplad till detaljplanen.

Bedömd Byggrättsvolym:

9 400 kvm BTA

Bilder/Skisser



Befintlig Byggnad



Framtida exploatering

Ansökan om
planändring

Positivt
planbesked

Plansamråd

Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning



Perioden i korthet

Resultat 2023

Portföljen

Försäljning

Projekt

Marknad

Förvaltarkommentar

Vagnhallen 15 & 16

Luktviolen 2

Sankt Ilian 36:10

Söderbymalm 6:4

Mandelblomman 1

Mandelblomman 3

Gamlestaden 740:127

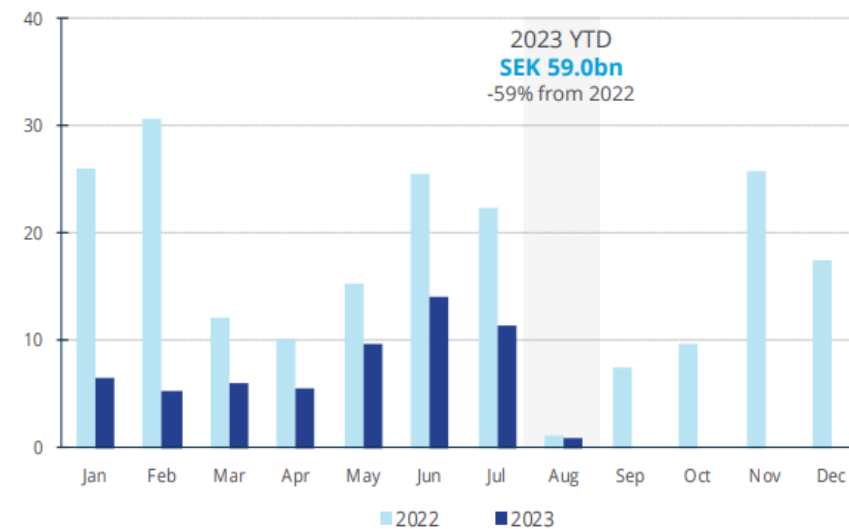
Runö 7:132

Marknad

Marknadsanalys

- Inflationen har under 2023 varit fortsatt hög, dock har det noterats en viss avmattning under sommaren där inflationen i augusti uppgick till 7,5%. Riksbanken har kommunicerat en tro kring att inflationen kan komma att sjunka under 2024.
- Det osäkra marknadsläget kopplat till såväl fastighetsmarknaden som finansieringsmarknaden har haft negativ inverkan på underliggande fastighetsvärden och många fastighetsbolag tvingas skriva ned sina värden och somliga bolag tvingas även avyttra fastigheter för att stärka sin finansiella ställning.
- Transaktionsvolymen har hittills under 2023 varit avsevärt mycket lägre än 2022, dock kan en viss positiv trend noteras under sommaren. I samband med att de finansiella förutsättningarna förbättras på marknaden samtidigt som en ny nivå normaliseras.
- Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt under 2022 och 2023. Boverkets prognos är att byggandet kommer fortsätta minska under 2024. Detta medför att det aggregerade underskottet på bostäder kommer öka och behöver på bostäder kommer således att öka.

Monthly volumes (SEKbn)



Källa: Colliers



Perioden i korthet

Resultat 2023

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

Kommentar från VD



Jakob Pettersson

"Vi har sett en negativ utveckling av portföljens vakansnivå och har lagt större fokus på förvaltningen för att kunna minska denna och stärka bolagets intäkter.

Vi arbetar aktivt med detaljplanarbetet och har löpande dialoger med de olika kommunerna. Trots det utmanande marknadsläget består det underliggande behovet av bostäder som potentiellt även ökar till följd av det minskade utbudet.

Marknadsläget är utmanande och vi lägger stort fokus på att säkra vår finansiella ställning och öka intäkterna för att skapa goda förutsättningar för fortsatt utveckling av fastigheterna och för att skapa god avkastning till våra investerare."

Illustrationsskiss, Gamlestaden 740:127

