



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 31 augusti 2023 13:30:00 CEST

Coeli Fastighet I AB (publ) Delårsrapport januari - juni 2023

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr. 559086-4392 ("Bolaget"), avger delårsrapport avseende det första halvåret 2023.

Första halvåret 2023, koncernen

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 30 juni 2023 uppgick till 636 (658) MSEK
- Hyresintäkterna under perioden uppgick till 18 842 (19 094) SEK
- Rörelseresultatet uppgick till -15 553 (15 143) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -22 477 (9 076) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -22 620 (6 508) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 uppgick till -12,95 (5,21) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 369,47 (383,99) SEK.
- Nettoskulden uppgick till -218 242 (-208 941) TSEK

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari 2022 - juni 2022. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2022

Väsentliga händelser efter periodens slut

Sedan den 30 juni 2023 har inga väsentliga händelser inträffat.

Kommentar från VD

Intäkterna för perioden uppgick till 19,0 MSEK och driftnettot till 10,8 MSEK. Hyresintäkterna har jämfört med samma period föregående år minskat med 1,3% vilket primärt beror på ökad vakans.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-06-30 uppgick till 369 kr /aktie vilket är en minskning med 3,8% från 2022-12-31. Detta speglar hur det ekonomiska klimatet och fastighetsmarknaden har förändrats under året och denna minskning anses skälig sett till förändringarna i marknadsläget. Vi ser fortsatt stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling men även begränsar de negativa effekterna ett försämrat marknadsläge medför.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 31 augusti 2023 13:30:00 CEST

FÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna för det första halvåret 2023 uppgick till 18,8 MSEK vilket är en minskning med 1,3%. Under det första halvåret har inga större uthyrningar eller omförhandlingar genomförts, dock har ett flertal avtal omförhandlats som en del i den löpande förvaltningen. Övriga intäkter för perioden uppgick till 186 TSEK.

Inflationen har under det första halvåret 2023 varit fortsatt hög, dock har en avmattning relativt till inflationsnivån vid årsskiftet noterats. Både Riksbanken och Konjunkturinstitutet förväntar en fortsatt dämpning av inflationstakten under det andra halvåret 2023, dock prognostiseras det att inflationen under resterande delen av 2023 kommer överstiga inflationsmålet och att denna nivå kommer nås först under 2024. Beaktat detta förväntas även kommande inflationsjustering kunna medföra en generell ökning i hyresintäkter som en följd den relativt höga inflationen, dock förväntas denna justering inte vara lika kraftig som den senaste.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetet aktivt med detaljplaneutvecklingen och under första halvåret har vi gjort framsteg i ett flertal processer. I Södertälje har kommunen beslutat att inte utvidga planområdet som de tidigare planerat, vilket möjliggör för oss att kunna ta oss vidare i detaljplanearbetet snabbare. Planhandlingarna för Sankt Ilian 36:10 har varit på samråd och förväntas gå vidare för granskning i närtid.

MARKNADEN

Den svenska ekonomin har genomgått stora förändringar sedan början av 2022 där det ekonomiska klimatet nu försvagats. Hushållen har drabbats hårt av hög inflation och stigande räntor, vilket har lett till minskad konsumtion. Vidare befinner sig den svenska ekonomin nu i en lågkonjunktur där arbetslösheten förväntas öka och antalet konkurser bland företag har varit relativt hög.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden har under 2023 varit fortsatt låg relativt till 2022, dock har denna succesivt ökat under det första halvåret där juni månad utgör den mest transaktionsaktiva månaden detta år. Börsnoterade bolag har utgjort den största nettosäljare av fastigheter det senaste året i jämförelse med att denna kategori utgjorde största köpare för ett år sedan. Under de senaste 12 månaderna har istället onoterade bolag och fonder blivit större köpare där det framförallt är internationella aktörer inom fondsegmentet som ökat intresset för den svenska fastighetsmarknaden.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 31 augusti 2023 13:30:00 CEST

Det finansiella klimatet har varit utmanande för många börsnoterade fastighetsbolag, där en stor del av marknaden har förlitat sig på obligationsmarknaden som en alternativ finansieringskälla till banksektorn. Med kommande stora obligationsförfall, kombinerat med relativt låga aktiekurser där majoriteten av fastighetsbolagen handlas till rabatt, har många bolag varit tvungna att sälja fastigheter för att säkerställa sin finansiella ställning.

Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt under 2022 och 2023 vilket kan förklaras av flera faktorer som samverkar och påverkar varandra, inklusive höga räntor, ökade byggkostnader, fallande bostadspriser, svag köpkraft, finansiell oro och ovilja att binda kapital. Dessa faktorer har skapat en osäker och mindre gynnsam miljö för bostadsbyggande, vilket har resulterat i minskat byggande och en obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Enligt Boverkets prognos kommer byggandet under 2023 minska med 55% jämfört med tidigare år, och prognosen för 2024 är ytterligare en sänkning om 20%. Förväntan om ett förbättrat klimat på marknaden prognostiseras av Boverket till tidigast under 2025. Problematiken på bostadsmarknaden har uppmärksammats av Regeringen som bland annat meddelat att de vill se över frågan kring presumptionshyror, och om klimatet på bostadsmarknaden inte förbättras kan Regeringen krävas vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa att bostadsbehovet tillgodoses.

För ytterligare information, kontakta

Jakob Pettersson, VD, Coeli Fastighet I AB

Telefon: 072 402 08 62

Mail: jakob.pettersson@coeli.se

Informationen är sådan som Coeli Fastighet I AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen har lämnats för offentliggörande den 31 augusti 2023 klockan 13:30 CEST.

Denna information är sådan information som Coeli Fastighet I AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2023-08-31 13:30 CEST.

Bifogade filer

[Fastighet I Delårsrapport 2023 06 30 Final](#)

[Coeli Fastighet I AB \(publ\) Delårsrapport januari - juni 2023](#)