



Coeli | REAL ESTATE FUND I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

DELÅRSRAPPORT
FÖR PERIODEN
1 JANUARI 2018 - 30 JUNI 2018

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL.)

SAMMANFATTNING

Första halvåret 2018, koncernen

- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 28,5 MSEK till 169,5 (141) MSEK. Därtill tillkommer även genom ägd kapitalandel ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,5 MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 6 497 (0) TSEK. Ökningen förklaras av att koncernens fastighetsinvesteringar genomfördes under andra halvåret 2017 samt första kvartalet 2018.
- Rörelseresultatet uppgick till -4 146 (-593) TSEK. I rörelseresultatet är -4 577 TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.
- Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie ökade med 5,69 kr och uppgick till 251,11 (245,42) kr. Ökningen är hänförlig till under perioden genomförda emissioner.

Med "Bolaget" eller "Fund I" avses Coeli Real Estate Fund I AB (publ) med organisationsnummer 559086-4392

Jämförelsetalen inom parantes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari-juni 2017. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2017. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fund I AB är ett investmentbolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter.

Bolaget har under första halvåret 2018 avslutat två emissioner vilka inbringat ca 64 MSEK före emissionskostnader. Per sista juni hade bolaget en pågående tredje emission med stängningsdatum i juli, vilken per sista juni inbringat ytterligare ca 27 MSEK.

Fund I AB klassificeras som en s k alternativ investeringsfond (AIF) utifrån AIFM direktivet. Detta innebär tillkommande regelverk och viss tillsyn från Finansinspektionen. Bland annat innebär regelverket att bolaget ska noteras vid en reglerad marknad efter att första emissionen avslutats. Ytterligare krav är att det ska finnas ett förvaringsinstitut för bolagets investeringar, där bolaget har utsett Swedbank för denna tjänst. Bolaget behöver även ha en AIF-förvaltare (AIFM) för att uppfylla kraven, vilket innehas av Coeli Asset Management AB som sköter förvaltningen av bolaget. Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Moderbolaget som är Coeli Private Equity Management II AB har rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet. Moderbolaget har också rätt till 30 procent av överavkastningen efter P2-aktier fått tillbaka inbetalt kapital uppräknat med 5 procent årligen med justering för eventuella utdelningar.

Den 30 juni 2018 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, 2 fastigheter i Vällingby med en total area om ca 16 000 kvm, därtill har man även en fastighet i Huddinge om 750 kvm och en fastighet i Södertälje om 1 000 kvm. Utöver det äger man även 50% av en fastighet i Enköping om totalt 2 500 kvm. I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom handel, kontor och verkstad. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Private Equity Management II AB. Moderbolaget har 84 procent av rösterna och 35 procent av antalet aktier med hänsyn till den pågående sjätte emissionen per sista juni.

FINANSIELL INFORMATION

Första halvåret 2018, koncernen

- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 28,5 MSEK till 169,5 (141) MSEK. Därtill tillkommer även genom ägd kapitalandel ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,5 MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 6 497 (0) TSEK. Ökningen förklaras av att koncernens fastighetsinvesteringar genomfördes under andra halvåret 2017 samt första kvartalet 2018.
- Rörelseresultatet uppgick till -4 146 (-593) TSEK. I rörelseresultatet är -4 577 hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.
- Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie ökade med 5,69 kr och uppgick till 251,11 (245,42) kr. Ökningen är hänförlig till under perioden genomförda emissioner.

Första halvåret 2018, moderbolaget

- Resultat efter skatt minskade till -4 472 TSEK, i relation till -593 samma period föregående år. I resultatet för året avser -3 661 TSEK nedskrivning av aktier i dotterbolag.
- Tecknat inbetalt kapital för de två emissionerna som pågick under första halvåret uppgick till 64 149 TSEK. Därtill tillkommer 26 717 TSEK från den pågående tredje emissionen som ej registrerats.

NETTOKASSA

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettokassa till 26 949 TSEK. Vid periodens utgång uppgick moderbolagets nettokassa till 56 152 TSEK.

BELÄNING OCH SÄKERHETER

- Belåning av fastigheterna har gjorts genom Nordea
- Belåningsgraden uppgår till ca 19 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 3,5 %

DELÅRSRAPPORT

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL), ORG NR 559086-4392

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under första halvåret 2018 har bolaget genomfört två emissioner, vilka inbringat 64 MSEK. Därtill har en ytterligare emission initieras under slutet av kvartalet och hade per sista juni inbringat ytterligare ca 27 MSEK. Under slutet av 2017 samt inledningen av 2018 ingick Bolaget avtal om totalt tre fastighetsförvärv genom köp av aktierna i Luktviolen Fastighets AB org.nr 559126-1770, Snättringe 31 AB org.nr 559126-1762, och Långgatan Fastighets AB org.nr 559131-6913. Tillträde av samtliga fastigheter, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget skedde den 15 januari 2018. De tre fastigheterna är belägna i Södertälje, Huddinge, respektive Enköping med en total area om 4 250 kvm. Fastigheten i Långgatan förvärfvas till lika delar (50 %) av Coeli Real Estate Fund I AB (indirekt) och SH Bygg Fastighetsutveckling AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har gjort, och avser att göra, olika investeringar i olika fastigheter, fastighetsbolag eller fastighetsprojekt. Den potentiella värdeökningen för sådana investeringar är ofta stor men innebär samtidigt en risk, varför det inte finns någon garanti för ekonomisk framgång.

Framtidsutsikter

Fastighetsmarknaden har sedan hösten 2017 präglats av en ökad oro för framförallt nyproducerade bostadsrätter i storstäderna. Detta har framförallt påverkat bolag med direkt exponering mot slutkunder på bostadsrättsmarknaden men har även fått hela fastighetsmarknaden att agera mer avvaktande. Coeli Real Estate förväntar sig en fortsatt relativt hög transaktionsintensitet på den svenska fastighetsmarknaden under 2018 med relativt god likviditet. Även om vissa aktörer står inför utmaningar finns det många med mycket kapital som söker nya investeringar.

Eftersom Coeli Real Estate reser kapital och letar efter nya investeringar är utvecklingen på marknaden positiv. När oron ökar och vissa aktörer hamnar i pressade situationer finns goda möjligheter att göra bra affärer vilket vi kommer kunna dra nytta av under det kommande året.

Aktieinformation

Aktiekapitalet i Coeli Real Estate Fund I AB uppgick per 30 juni 2018 till 1 440 840 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 940 840 P2 aktier. Detta inkluderar 96 800 aktier som hänförs till den per bokslutsdatum pågående sjätte emissionen. P1 aktierna berättigar till tio röster på bolagstämma och P2 aktier till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fund I är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Real Estate Fund I AB är listad på Nordic Growth Market (NGM-börsen). Aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

Organisation

Verkställande direktör är Mikael Larsson. Styrelsen består av styrelseordförande Patric Sandberg Helenius och styrelseledamöterna Mikael Larsson och Jan Nordström. Övriga ledande befattningshavare är förvaltaransvarig Jakob Pettersson.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Sedan den 30 juni 2018 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 13 juli 2018 meddelade Bolaget att det slutliga resultatet för emission 6 i Bolaget blev en nyteckning om 178 900 P2 aktier motsvarande 49,3 miljoner kronor.

VD HAR ORDET

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL), ORG NR 559086-4392

Coeli Real Estate Fund I AB startades i november 2016 och genomförde under 2017 tre emissioner. Emissionerna har varit framgångsrika och totalt togs 163 mkr in från våra investerare.

Under 2017 har ett 50-tal möjliga fastighetsinvesteringar utvärderats vilket har resulterat i fondens fem fastighetsförvärv, varav tre tillträdde efter årsskiftet. Fondens första två fastighetsförvärv; Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16; tillträdde den 31 oktober. Fastigheterna ligger i anslutning till Vällingby City, cirka 500 m från tunnelbanan. Verksamheterna i fastigheterna är idag blandad och innefattar t.ex. dagligvaruhandel, bilförsäljning och gym. Fastigheterna ligger i ett område under omvandling och Coeli ser potential i att arbeta med befintliga hyresintäkter samt vara med i utvecklingen av området tillsammans med kommunen.

Fonden tillträdde också fastigheterna Luktviolen 2 i Södertälje, Styrmannen 31 i Huddinge och Sankt Iljan 36:10 i Enköping under januari 2018. Under våren 2018 kommer vi fortsätta ta in kapital till fonden genom nya emissioner för att kunna göra nya spännande fastighetsinvesteringar. Vi ser positivt på möjligheten att ta in kapital succesivt då vi parallellt kan vara i marknaden och utvärdera potentiella investeringar. Detta gör förutsättningarna för att vi ska kunna hitta fastighetsinvesteringar med stor värdepotential till dig som investerare mycket goda.

Stockholm den 31 augusti 2018

Mikael Larsson
Verkställande direktör

NYCKELTAL (TSEK)

	2018-06-30	2017-12-31	2017-06-30
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	2 383	1 312	0
Uthyrningsbar area kvm	20 332	16 082	0
Snitthyra, kr/kvm	692	692	0
Antal fastigheter	5	2	0
Direktavkastning rullande 12 månader	2,7%	3,5%	0,0%
Marknadsvärde fastighetsbestånd	182 000	141 000	0
Belåningsgrad	19%	25%	0%
Genomsnittlig ränta	3,5%	3,5%	0,0%
Finansiella			
Omsättning	6 743	1 832	0
Balansomslutning	272 963	188 511	106 536
Soliditet	86,6%	79,5%	99,2%
Belåningsgrad	19%	25%	0%
Nettokassa	26 949	-6 306	45 717
Aktierelaterade			
P1 aktier	500 000	500 000	500 000
P2 aktier vid periodens utgång	940 840	608 940	0
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	262	269	0
NAV	251,11	245,42	232,93
Resultat per aktie	-4,01	-17,34	-1,07
RÄNTE -OCH KAPITALBINDNING		LÅNEBELOPP	FF DATUM
KAPITALBINDNING		35 000 000	2020-09-31
BANK			
Nordea			
GENOMSNIITTLIG RÄNTA		2018-06-30	
BELÅNINGSGRAD		3,5%	
		19%	
FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR (JAN-JUN)			UTHYRNINGSBAR
FASTIGHET		KOMMUN	YTA KVM
Styrmannen 31 (Snättringe 31 AB)		Huddinge	750
Luktviolen 2 (Luktviolen Fastighets AB)		Södertälje	1 000
Sankt Ilian 36:10 (Långgatan Fastighets AB)		Enköping	2 500
			4 250

Fastigheten Sankt Ilian 36:10 samägs till 50% tillsammans med SH Bygg Fastigheter AB

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS. Bolaget tillämpar ESMA:s (European Securities and Markets Authority- Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal, Alternative Performance Measures). Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Definitionerna av i delårsrapporten använda nyckeltal är sammanställda nedan.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter fastigheternas överskott från fastighetsverksamheten, och är ett nyckeltal som används för intern lönsamhetsuppföljning.

Direktavkastning rullande 12 månader

Koncernens driftnetto dividerat på marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen. Beräkningen av direktavkastningen har utgått från driftnettot för första halvåret 2018 för att ge en rättvisande bild även om tre av fastigheterna tillträdde under Q1.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde. Ger indikation på om fonden har en belåningsgrad som överensstämmer med prospektets riktlinjer.

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

P1 aktier

Preferensaktier 1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar i Bolaget.

P2 aktier

Preferensaktier 2 avser de aktier som är upptagna till handel och som emitteras till allmänheten enligt prospektets erbjudande.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående P2 aktier.

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för P1-aktier dividerat med antalet P2-aktier.

Nettokassa/nettoskuld

Likvida medel, kortfristiga placeringar och räntebärande kort- och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort- och långfristiga skulder.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-12-31	2017-01-01 2017-06-30
Hysesintäkter	6 497	1 829	-
Övriga intäkter	246	3	-
Summa intäkter	6 743	1 832	-
Rörelsens kostnader:			
Förvaltningsavgifter	-408	-169	-
Övriga externa kostnader	-5 904	-2 506	-593
Personalkostnader	-	-171	-
Värdeförändring fastighet (not 2)	-4 577	-9 000	-
Summa rörelsens kostnader	-10 888	-11 846	-593
RÖRELSERESULTAT	-4 146	-10 014	-593
Finansnetto			
Räntekostnader	-588	-202	-
Ränteintäkter	-	-	-
Resultatandel intresseföretag (not 5)	421	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-87	-
Summa finansnetto	-166	-289	-
RESULTAT FÖRE SKATT	-4 312	-10 303	-593
Skatt på eriodens resultat	542	-257	-
PERIODENS RESULTAT	-3 769	-10 561	-593
ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-3 769	-10 561	-593
RESULTAT PER P2-AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR	-4,01	-17,34	-1,07

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

		2018-06-30	2017-12-31	2017-06-30
Tecknat men ej inbetalt kapital		26 932	15 118	106 036
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter (not 2)		169 500	141 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		169 500	141 000	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Kapitalandelar (not 5)		9 700	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 700	-	-
Summa anläggningstillgångar		179 200	141 000	106 036
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		169	562	-
Övriga fordringar		2 420	2 992	-
Fordran intresseföretag		3 000	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		613	584	-
		6 203	4 138	-
Likvida medel				
Summa omsättningstillgångar		60 629	28 254	500
SUMMA TILLGÅNGAR		66 831	32 392	500
		272 963	188 511	106 536
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	(not 6)			
Aktiekapital		1 344	1 053	500
Ej registrerat aktiekapital		97	56	397
Övrigt tillskjutet kapital		250 050	159 397	105 381
Balanserat resultat		-10 971	-	-
Periodens resultat		-3 769	-10 561	-593
Summa eget kapital		236 751	149 945	149 945
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut (not 3)		31 920	32 810	-
Övriga skulder		100	100	-
Summa långfristiga skulder		32 020	32 910	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 760	1 750	-
Leverantörsskulder		1 579	1 046	-
Övriga skulder		280	912	487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31	1 947	363
Uppskjuten skatteskuld		542	-	-
Summa kortfristiga skulder		4 192	5 656	850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 963	188 511	106 535

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Ej registrerat aktiekapital				Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	P2	Överkursfond			
Bolagets bildande							
Ingående eget kapital 2016-11-22	500	-	-	-	-	-	500
Totalresultat 11 nov 2016 - 30 jun 2017						-593	-593
Transaktioner med ägare							
Nyemission			397	105 639			106 036
Emissionskostnader				-259			-259
Eget kapital 2017-06-30	500	-	397	105 581	-	-593	105 684
Ingående eget kapital 2016-11-22	50	-	-	-	-	-	50
Totalresultat 11 nov 2016 - 31 dec 2017						-10 561	-10 561
Transaktioner med ägare							
Nyemission	450	553	56	162 090			163 149
Emissionskostnader				-2 693			-2 693
Eget kapital 2017-12-31	500	553	56	159 397	-	-10 561	149 945
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	553	56	159 397	-10 561	-	149 945
Totalresultat 1 jan 2018 - 30 jun 2018						-3 769	-3 769
Transaktioner med ägare							
Nyemission		291	41	90 846			91 178
Utdelning P1					-410		-410
Emissionskostnader				-194			-194
Eget kapital 2017-12-31	500	844	97	250 050	-10 971	-3 769	236 750

	Antal aktier	Kvotvärde
P1	500 000	1
P2	940 840	1
Aktiekapital	1 440 840	

Av de 940 840 P2 aktierna var 96 800 aktier ej registrerade per 2018-06-30. Aktierna registrerades i augusti 2018

Preferensaktier 1 (P1): 10 röster per P1-aktie.

Preferensaktier P1 skall äga rätt till en årlig utdelning motsvarande noll komma trettiofem (0,35) procent på ett belopp uppgående till koncernens totala fastighetsvärde. Det totala fastighetsvärdet motsvarar det totala marknadsvärdet på koncernens underliggande fastigheter. Värderingstidpunkten för utdelningen är per 31 december det räkenskapsåret som utdelningen avser. Utdelningen utgår således på koncernens totala fastighetsvärde per den sista dagen för det räkenskapsår utdelningen avser.

Preferensaktier 2 (P2): 1 röst per P2-aktie.

Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2018 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräknat med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde 180630 251,11 kr

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2018-01-01 2018-06-30	2016-11-22 2017-12-31	2016-11-22 2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Periodens resultat före skatt	-4 312	-10 561	-429
<i>Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet</i>			
Värdeförändring fastighet	4 577	9 000	-
Resultatandel intressebolag	-421	-	-
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-2 064	-962	-
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder	533	754	-
Minskning(-)/ökning(+ av övriga kortfristiga skulder	-1 252	495	429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 939	-1 273	-
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	-33 077	-150 421	-
Investering i intressebolag	-9 278	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 355	-150 421	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	79 171	145 559	500
Emissionskostnader	-214	-171	-
Utdelning P1-aktier	-410	-	-
Upptagna fastighetslån	-	35 000	-
Amorterade fastighetslån	-880	-440	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 667	179 948	500
Periodens kassaflöde	32 374	28 255	500
Likvida medel vid årets början	28 255	-	-
Likvida medel vid periodens slut	60 629	28 255	500

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2018-01-01 2018-06-30	2016-11-22 2017-12-31	2016-11-22 2017-06-30
Rörelsens kostnader:			
Förvaltningsavgifter	-408	-169	-
Övriga externa kostnader	-1 572	-1 943	-593
Personalkostnader	-	-171	-
Summa rörelsens kostnader	-1 980	-2 283	-593
RÖRELSERESULTAT	-1 980	-2 283	-593
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter	168	-	-
Nedskrivning andelar i dotterföretag (not 4)	-3 661	-8 218	-
Summa resultat från finansiella poster	-3 493	-8 100	-
PERIODENS RESULTAT	-5 472	-10 501	-593
PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT			

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2018-06-30	2017-12-31	2017-06-30
Tecknat men ej inbetalt kapital	26 932	15 118	106 036
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag (not 4)	126 209	94 832	-
Fordran koncernföretag	25 762	16 750	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>151 971</u>	<u>111 582</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar	151 971	111 582	-
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	3	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334	424	-
	<u>337</u>	<u>424</u>	<u>-</u>
Kassa och bank	56 152	23 594	500
Summa omsättningstillgångar	56 489	24 018	500
SUMMA TILLGÅNGAR	235 391	150 718	500
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 344	1 053	500
Ej registrerat aktiekapital	97	56	397
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 441</u>	<u>1 109</u>	<u>897</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	250 050	159 397	105 381
Balanserat resultat	-10 911	-	-
Periodens resultat	-5 472	-10 501	-593
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>233 666</u>	<u>148 896</u>	<u>104 788</u>
Summa eget kapital	235 107	150 005	105 685
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	50	50	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	-	297	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208	366	363
Övriga skulder	26	-	487
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>234</u>	<u>663</u>	<u>850</u>
SUMMA SKULDER	284	713	850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	235 391	150 718	150 536

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Ej registrerat aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Bolagets bildande							
Ingående eget kapital 2016-11-22	50	-	-	-	-	-	50
Totalresultat 11 nov 2016 - 30 jun 2017						-593	-593
Summa totalresultat						-593	-593
Transaktioner med ägare							
Nyemission	450		397	105 639			106 486
Emissionskostnader				-259			-259
Eget kapital 2017-06-30	500	-	397	105 581	-	-593	105 684
Ingående eget kapital 2016-11-22	50	-	-	-	-	-	50
Totalresultat 11 nov 2016 - 31 dec 2017						-10 501	-10 501
Summa totalresultat						-10 501	-10 501
Transaktioner med ägare							
Nyemission	450	553	56	162 090			163 149
Emissionskostnader				-2 693			-2 693
Eget kapital 2017-12-31	500	553	56	159 397	-	-10 501	150 005
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	553	56	159 397	-10 501		150 005
Totalresultat 1 jan 2018 - 30 jun 2018						-5 472	-5 472
Transaktioner med ägare							
Nyemission		291	41	90 846			91 178
Utdelning P1					-410		-410
Emissionskostnader				-193			-194
Eget kapital 2017-12-31	500	844	97	250 050	-10 911	-5 472	235 107

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2018-01-01 2018-06-30	2016-11-22 2017-12-31	2016-11-22 2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Periodens resultat före skatt	-5 472	-10 501	-429
Nedskrivning aktier	3 661	-	-
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-8 925	-17 174	-
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-297	297	-
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-132	366	429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 166	-27 012	-
Investeringsverksamheten			
Investering i koncernföretag	-22 773	-94 832	-
Investering i intresseföretag	-12 265	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 038	-94 832	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	79 385	145 559	500
Emissionskostnader	-214	-171	-
Utdelning P1-aktier	-410	-	-
Upptaget lån koncernföretag	-	50	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78 761	145 438	500
Periodens kassaflöde	32 558	23 594	500
Likvida medel vid periodens början	23 594	-	-
Likvida medel vid periodens slut	56 152	23 594	500

NOTER (TSEK)

Redovisningsprinciper

Coeli Real Estate Fund I AB (publ), org. nr 559086-4393, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Box 3317 103 66 Stockholm. Moderbolagets P2 aktier är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CREFI PREF 2. Delårsrapport för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Denna rapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen.

Denna delårsrapport omfattar sidorna 1 till 21, sidorna 1 till 6 utgör en integrerad del av rapporten.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade standarder eller övriga tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2018 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Klassificering av fastigheter

Fastigheterna är klassificerade som förvaltningsfastigheter så samtliga fastigheter vid utgången av perioden. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs vid hel och halvårsboksutifrån värderingsutlåtande från externt värderingsinstitut. Verkligt värde motsvarar marknadsvärde. Värdeförändringar utgörs av skillnad mellan redovisat och verkligt värde och påverkar resultaträkningen.

Risker och osäkerheter

Inga förändringar bedöms ha skett av Coeli Real Estate Fund I:s risker och osäkerhetsfaktorer såsom de beskrivs på sidorna 21-22 i årsredovisningen 2017.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under perioden

IFRS 9 ersatte IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna beräknas vara mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Coeli Real Estate Fund I:s finansiella rapportering.

IFRS 15 "Revenue from Contract with Customers" ("Intäkter från kundkontrakt") utfärdades av IASB i maj 2014. Standarden ersätter tidigare standarder och tolkningar för intäktsredovisning, till exempel IAS 18 "Intäkter". IFRS 15 tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Standarden introducerar en fem-stegsmodell för att fastställa hur och när redovisning av intäkter och kassaflöden från kunder skall ske. IFRS 15 bedöms inte medföra några effekter på den finansiella rapporteringen. Koncernens intäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft 1 januari 2019

IFRS 16 "Leases" ("Leasing") IFRS 16 publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Effekten på Coeli Real Estate Fund I AB:s redovisning är under utredning men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Samarbetsarrangemang

Under året förvärvade Coeli Real Estate Fund I AB, genom dotterbolag, 50% av bolaget Långgatan Fastighets AB. Ägandet betecknas som ett Joint venture och redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att i koncernens rapport över resultat redovisas årligen Coelis andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. Redovisningen avseende samarbetsarrangemang baseras på senast tillgängligt bokslut för bolaget justerat för eventuella avvikelser i redovisningsprinciper.

Not 1 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-06-30	2017-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
Bankgaranti	50	50
Fastighetspant	35 000	35 000
	35 050	35 050
<i>Moderbolaget</i>		
Ställda säkerheter för skulder	-	-
Bankgaranti	50	50
	50	50

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

NOTER (TSEK)

Not 2 - Förvaltningsfastigheter

Bolaget ingick den 5 juli 2017 avtal om fondens första fastighetsförvärv genom köp av aktierna i Gillesvik Vagnhallen 15 AB, org.nr 556372-4961, som innefattar de två fastigheterna Vagnhallen 15 och 16 i Vällingby i norra Stockholm. Tillträde av fastigheterna, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget, ägde rum under Q3 2017. Fastigheten Vagnhallen 15 är en tomträtt. Under inledningen av 2018 förvärvade och tillträdde bolaget ytterligare tre fastigheter, genom tillträde av aktierna i de förvärvade bolagen. Tillträde till de tre fastighetsbolagen Snättringe 31 AB org.nr 559126-1762 med fastigheten Styrmannen 31 i Huddinge, Långgatan Fastighets AB org.nr 559131-6913 med fastigheten Sankt Ilian 36:10 i Enköping, Luktviolen fastighets AB org.nr 559126-1770 med fastigheten Luktviolen 2 i Södertälje, ägde rum den 15 januari 2018. Bolaget Långgatan Fastighets AB samägs till 50% tillsammans med bolaget SH Bygg Fastighetsutveckling AB org.nr 556062-5401. Långgatan Fastighets AB konsolideras in i koncernen genom kapitalandelsmetoden.

Fastigheterna har en total area om ca 20 250 kvm. I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom bland annat handel, kontor och verkstad. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet. Förvärven har finansieras genom den teckningslikvid som erhållits genom teckning av aktier emissioner och, avseende förvärvet av Gillesvik Vagnhallen 15 AB, även genom upptagande av lån.

	2018-06-30	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans	141 000	-
Periodens förvärv	33 077	150 000
Periodens värdeförändring	-4 577	-9 000
Utgående balans	169 500	141 000
Utgående balans	169 500	141 000
varav byggnader	118 227	98 349
varav mark	51 272	42 651

Fastigheterna värderas vid halv och helårsbokslut av externt värderingsinstitut. Fastigheterna värderades per 30 juni 2018. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFAB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheter till 169,5 MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till -4,6 (-9) MSEK. Detta till följd av att årets förvärv har skett till överenskomna värden som överstiger dess marknadsvärde enligt externa värderingar. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är realiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga realiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av perioden.

Not 3 - Skulder till kreditinstitut

I samband med förvärvet av Gillesvik Vagnhallen 15 AB upptogs ett fastighetslån hos Nordea.

	2018-06-30	2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående fastighetslån	34 560	-
Periodens upplåning	-	35 000
Periodens amortering	-880	-440
Utgående fastighetslån	33 680	34 560
Förfaller inom 1 år	1 760	1 750
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	31 920	32 810
	33 680	34 560

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Nordea. Belåningsgraden uppgår till 19 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 3,5 %. Lånet förfaller 2020-09-30.

NOTER (TSEK)

Not 4 - Aktier och andelar i koncernföretag

	2018-06-30	2017-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående anskaffningsvärde	94 832	-
Periodens investeringar	35 038	103 050
Periodens nedskrivningar	-3 661	-8 218
Akkumulerat anskaffningsvärde	126 209	94 832
Bokfört värde	126 209	94 832

	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Periodens resultat	Eget kapital	Bokfört värde
Dotterbolag							
Coeli Real Estate Fund I Holding AB	559129-5513	Stockholm	100	50 000	-3 678	126 192	126 209
<i>Summa bokfört värde</i>							126 209

<i>Indirekt ägda bolag</i>	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
Jämtlänningen Holding AB	559129-5505	Stockholm	100	50 000
Gillesvik Vagnhallen 15 AB	556372-4961	Stockholm	100	50 000
Snättringe 31 AB	559126-1762	Huddinge	100	50 000
Luktviolen Fastighets AB	559126-1770	Södertälje	100	50 000
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Enköping	50	25 000

Information om indirekt ägda bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisningar.

Not 5 - Andelar i joint ventures och innehav i gemensamma verksamheter

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Coelis del innebär detta att Långgatan Fastighets AB klassificeras som joint venture vilket fått till följd att Coelis andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1. Ökningen av värdet på kapitalandelen drivs i huvudsak av hyresintäkter och en positiv värdejustering på bolagets fastigheter.

	Koncernen	Moderbolag
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Redovisat värde vid årets ingång	-	-
Förvärvat andel under året	9 278	-
Resultatandel	421	-
Redovisat värde vid periodens utgång	9 700	-

Namn/Org. Nr.	Säte	Kapitalhandel	Koncernen	Moderbolag
Långgatan Fastighets AB	Enköping	50%	9 700	-
559131-6913				

Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

Långgatan Fastighets AB som äger fastigheter Sankt Iljan 36:10 i Enköping samägs med företaget SH Bygg Fastighetsutveckling AB och har som långsiktigt mål att förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

NOTER (TSEK)

Sammandrag av joint venture bolagets resultat och ställning (100%)

	2018-01-01	2018-06-30
<i>Resultat</i>		
Rörelseintäkter	714	
Rörelsekostnader	-303	
Finansnetto	-4	
Skatt	-89	
Resultat	317	
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	6 021	
Omsättningstillgångar	690	
<i>Skulder och eget kapital</i>		
Eget kapital	456	
Långfristiga skulder	-	
Kortfristiga skulder	6 255	
	6 711	
REDOVISAT VÄRDE	9 700	

Not 6 - Eget kapital

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2018 till (1 440 840) kr, fördelat enligt följande:

Preferensaktier 1 (P1)	500 000 st	kvotvärde 1 kr
Preferensaktier 2 (P2)	940 840 st	kvotvärde 1 kr

Preferensaktier 1 (P1): Preferensaktier P1 skall äga rätt till en årlig utdelning motsvarande noll komma trettiofem (0,35) procent på ett belopp uppgående till koncernens totala fastighetsvärde. Det totala fastighetsvärdet motsvarar det totala marknadsvärdet på koncernens underliggande fastigheter. Värderingstidpunkten för utdelningen är per 31 december det räkenskapsåret som utdelningen avser. Utdelningen utgår således på koncernens totala fastighetsvärde per den sista dagen för det räkenskapsår utdelningen avser.

Preferensaktier 2 (P2): Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2018 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräknat med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Moderbolaget

Fritt eget kapital Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag i under året lämnad vinstutdelning.

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-01-01**1 108 940**

	Registrering bolagsverket	Antal P1 aktier	Antal P2 aktier	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
HÄNDELSE 2017					
Nyemission P2 aktier	2018-03-07	-	88 000	88 000	Emission 4
Nyemission P2 aktier	2018-05-16	-	147 100	147 100	Emission 5

HÄNDELSE EFTER HALVÅRETS SLUT*

Nyemission P2 aktier	2018-08-08	-	96 800	96 800	Emission 6
----------------------	------------	---	--------	--------	------------

* Händelsen avser emission som pågick under 2018 men registrerades efter halvårsskiftet.

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-06-30**1 440 840**

Rösträtter och aktiekapitalandelar			Totalt antal	Andel av	
Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	röster	röster	Kapital andel
P1 aktier	500 000	10	5 000 000	84%	35%
P2 aktier	940 840	1	940 840	16%	65%
	1 440 840		5 940 840	100%	100%

Not 7 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan den 30 juni 2018 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 13 juli 2018 meddelade Bolaget att det slutliga resultatet för emission 6 i Bolaget blev en nyteckning om totalt 178 900 P2 aktier motsvarande 49,4 miljoner kronor.

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget står inför.

Stockholm 2018-08-30

Patric Sanderg Helenius
Ordförande

Mikael Larsson
VD/Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Publicering av ekonomisk information

Bolagets ekonomiska rapporter kan hämtas på <https://coeli.se/var-forvaltning/real-estate/coeli-real-estate-fund-ab/>

Finansiell kalender 2018

Datum	Aktivitet
2019-02-28	Bokslutskommuniké

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



Revisorns granskningsrapport

Coeli Real Estate Fund I AB org nr 559086-4392

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Coeli Real Estate Fund I AB per 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Uppsala den 31 augusti 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor