



Coeli

FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

Investerarbrev juni 2020



Coeli Fastighet II AB (publ)

Denna information är endast avsedd för bolagets aktieägare och andra intressenter

INVESTERARBREV – juni 2020

Bästa aktieägare,

Nedan följer en kort sammanfattning av vad som har hänt sedan det förra investerarbrevet gick ut i april.

Transaktioner

- Viby 19:16 – I början av maj förvärvade bolaget sin tredje fastigheten. Fastigheten ligger i Brunna industriområde i Upplands-Bro kommun. Vi har haft ett inledande möte med kommunen angående en ändring av detaljplanen. Fastigheten är exploaterad till ca 50 %.

Förvaltning

- Samtliga 3 fastigheter som bolaget är fullt uthyrda. Bolaget har inga pågående omförhandlingar av något hyresavtal. Det finns för närvarande inga planerade omförhandlingar i närtid.
- Av bolagets sex hyresgäster är det endast en som har hört av sig till oss och efterfrågat rabatter på grund av covid-19. Vi har begärt in underlag från hyresgästen för att kunna göra en bedömning om de verkligen behöver vår hjälp eller inte. Hittills har vi inte fått något underlag och vi har heller inte hört något mer från hyresgästen. Hyresgästen ligger inte efter med någon hyresbetalning. Förvaltningens bedömning är för närvarande att bolaget har goda möjligheter att klara sig utan någon större påverkan på grund av covid-19. Bolagets faktiska resultat kommer som vanligt att presenteras i kommande hel- och halvårsredovisningar som offentliggörs på bolagets hemsida.

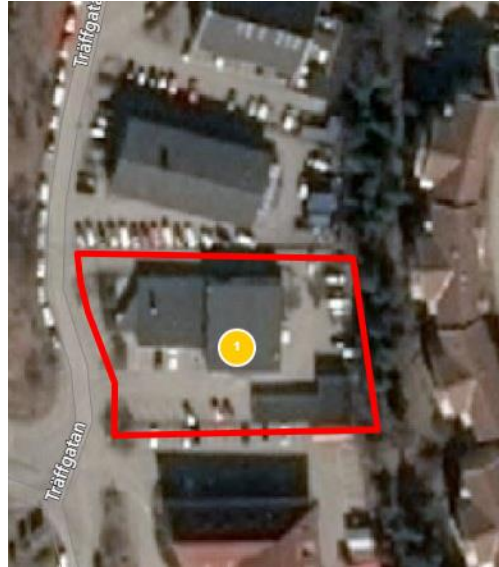
Detaljplaner

- I Haninge har bolaget tillsammans med anlidade arkitekter skissat fram ett förslag på exploatering på fastigheten Söderby 1:816. Vi kommer fortsätta att bearbeta skisserna samt andra fastighetsägare i området innan vi går in med en ansökan om planbesked till kommunen.
- I Åkersberga där bolaget äger fastigheten Runö 7:145 har vi skissat fram ett förslag på exploatering. Vi kommer inom kort att ansöka om planbesked för att ändra detaljplanen till bostäder.
- I Upplands-Bro kommun köpte bolaget fastigheten Viby 19:16 i början av maj. Vi har haft ett inledande möte med planchefen och samhällsbyggnadschefen för en möjlig ändring av detaljplanen på fastigheten.

Kommande förvärv

- Som vi i förvaltningen har kommunicerat tidigare under året har vi pågående dialoger om att förvärva två större fastighetsportföljer. Dessa dialoger är fortfarande pågående men som vi har kommunicerat tidigare har de skjutits på framtiden av olika skäl. Den ena portföljen ägs av ett stort börsnoterat företag som för det första har haft en del personalomsättning som har försvårat dialogen. För det andra har bolaget precis som andra noterade fastighetsbolag drabbats av nedvärderingar på grund av covid-19 vilket har flyttat fokus från detta. Den andra portföljen ägs av ett familjebolag som har tagit beslutet att sälja fastigheterna senare under året via mäklare.

Fastighetsportföljen Söderby 1:816

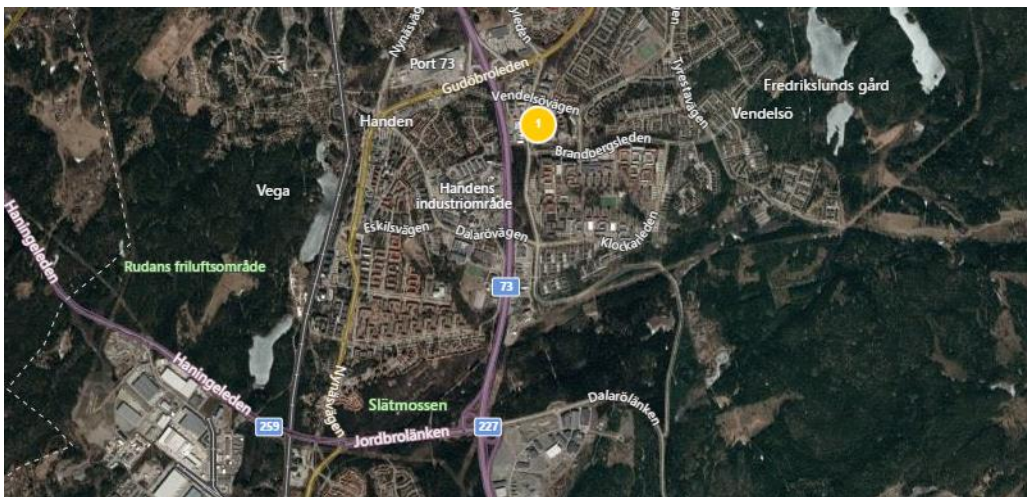


Investeringen

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

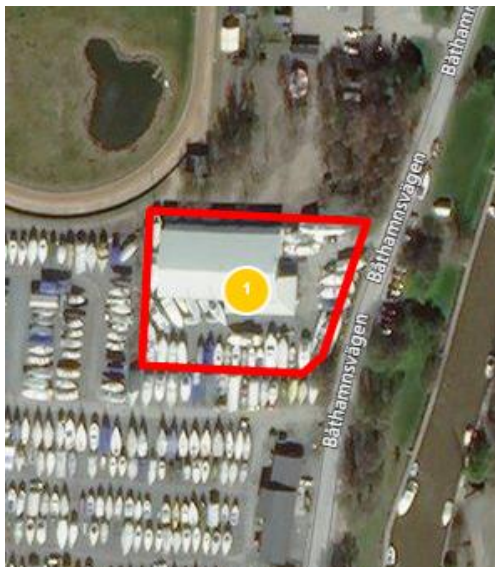
Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning
byggrätt

Runö 7:145

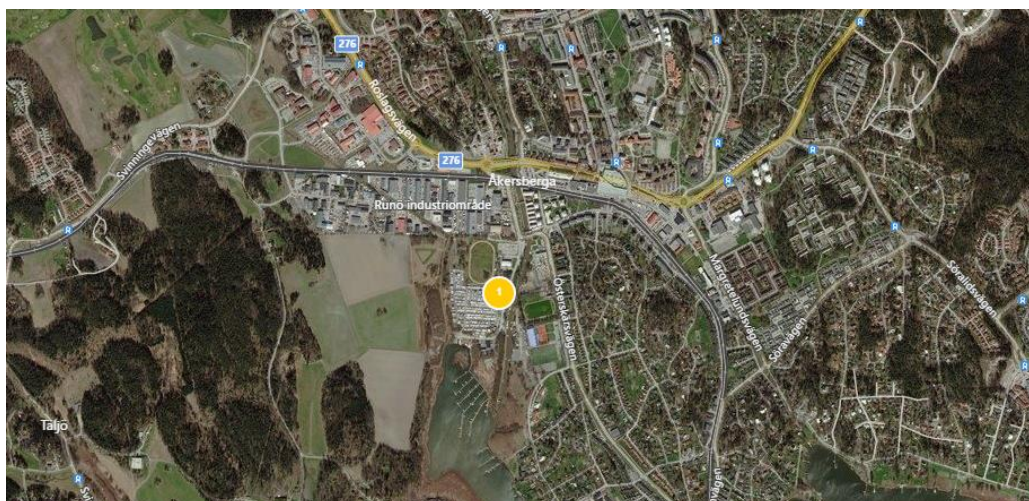


Investeringen

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

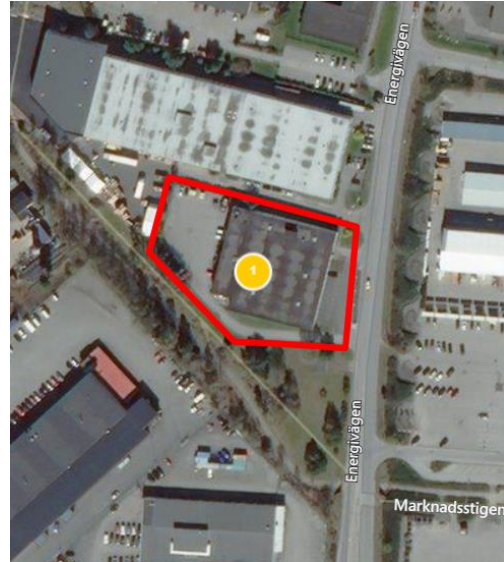
Utställning/
granskning

Antagande

Laga kraft

Försäljning
byggrätt

Viby 19:16

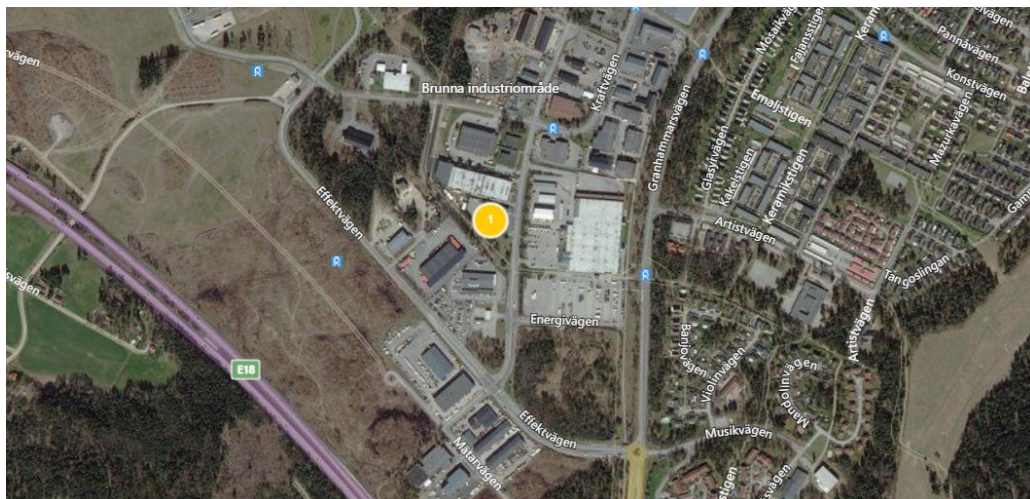


Investeringen

Viby 19:16 förvärvades i början av maj 2020. Fastigheten är fullt uthyrd till ett företag som tillverkar komponenter till tunga industrifordon. Vi har haft ett inledande möte med planchefen och samhällsbyggnadschefen på Upplands-Bro kommun angående en planändring. På fastigheten mittemot pågår ett arbete med detaljplan för bostäder, handel och samhällsfastigheter.

Bedömd byggrättsvolym: ca 10 000 BTA

Bedömt byggrättsvärde: 3 000 – 5 000 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