

Investerarbrev



Coeli Fastighet II 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	6-7
Projekt	
- Söderby 1:816	8
- Runö 7:145	9
- Kärrliljan 1	10
- Sicklaön 73:116	11
- Tennet 4	12
- Tennet 3	13
- Tennet 8	14
- Kviberg 3:5	15
- Grönsakshandlaren 4	16
- Veddesta 1:15	17
- Mandelblomman 9	18
- Blixtlåset 1	19
- Gunhild 6	20
- Lunden 15	21
Marknad	22
Förvaltarkommentar	23





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Coeli Fastighet II – Perioden i korthet

Transaktioner

Transaktioner 2023

- Vi har under det första halvåret 2023 sålt fastigheten Filtret 5 som är belägen i Borås. Fastigheten förvärvades tillsammans med Kärrliljan 1 där vi driver plan idag. Vår bedömning är att det inte finns någon potential för ytterligare värdeskapande varför avyttring bedömdes som lämplig.
- Den 6 juli avyttrades även fastigheten Viby 16:18 då vi efter möten med kommunen bedömer att sannolikheten till ny detaljplan som låg varför en avyttring bedömdes som rimlig. Fastigheten såldes 6% över senaste värdering.

Förvaltning

Uthyrning

- Under det första halvåret har ett antal omförhandling av hyresavtal genomförts där tidigare hyresnivåer understigit marknadsmässiga nivåer.
- Omförhandlingar av befintliga hyresavtal pågår på flertalet fastigheter med målsättningen att addera värde genom högre hyresintäkter.
- Vi arbetar aktivt med uthyrning av den vakanta lokalen på Grönsakshandlaren 4. Vi har ett pågående arbetet med att förbättra annonseringen för denna lokal samt engagera en ny uthyrningskonsult med god lokalkännedom och med ett större kontaktnät.

Pågående detaljplaner

Sammanfattning detaljplanearbete

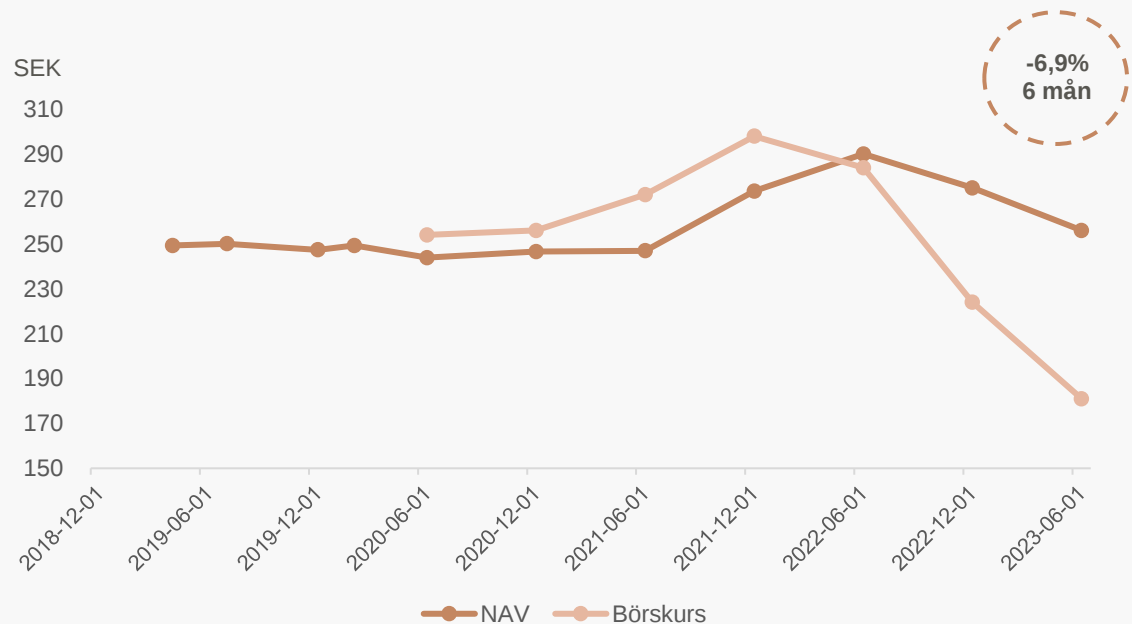
- Planarbetet för Kärrliljan 1 förväntas gå ut på samråd Q4 2023.
- För Sicklaön 73:116 har vi skickat in ett nytt exploateringsförslag i samarbete med Balder som äger grannfastigheten. Dialog pågår med kommunen för fortsatt utveckling inför samråd.
- Coeli har tecknat ett samarbetsavtal med övriga fastighetsägare i Bromsten inom vilket Gunhild 6 och Lunden 15 är belägna. Samarbetsavtalet förväntas kunna ha stor positiv effekt för planprocessen.
- Se mer om respektive fastighet nedan.



Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Coeli Fastighet II Delårsrapport 2023

Utveckling NAV och börskurs



- NAV har under de senaste 6 månaderna minskat med **6,9%**, under de senaste 12 månaderna har NAV minskat med **11,7%**. NAV har minskat till följd av sänkta fastighetsvärden.



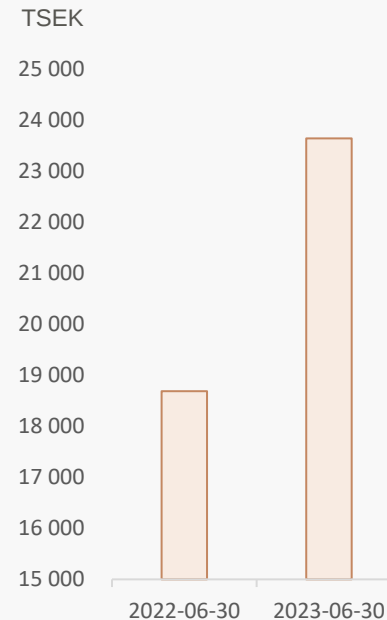
Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Coeli Fastighet II Delårsrapport 2023

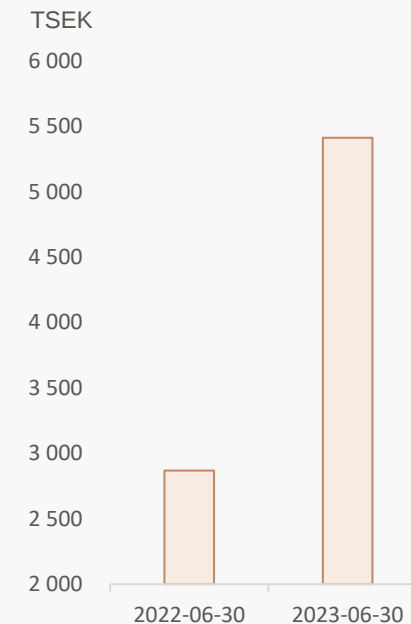
Nyckeltal

- Värdeutvecklingen av såväl hyresintäkter som driftnetto grundas i huvudsak på förvärv av nya fastigheter.

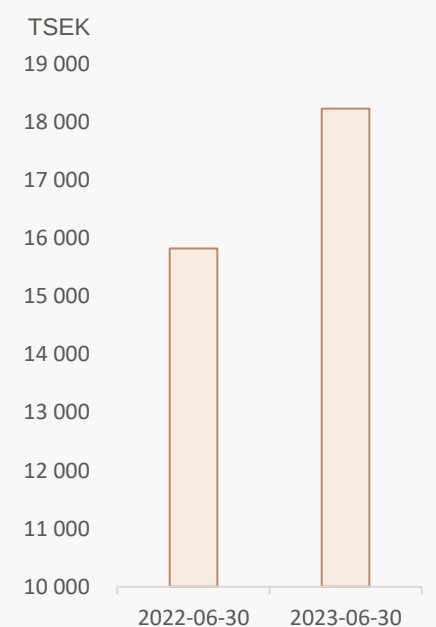
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



DRIFTNETTO



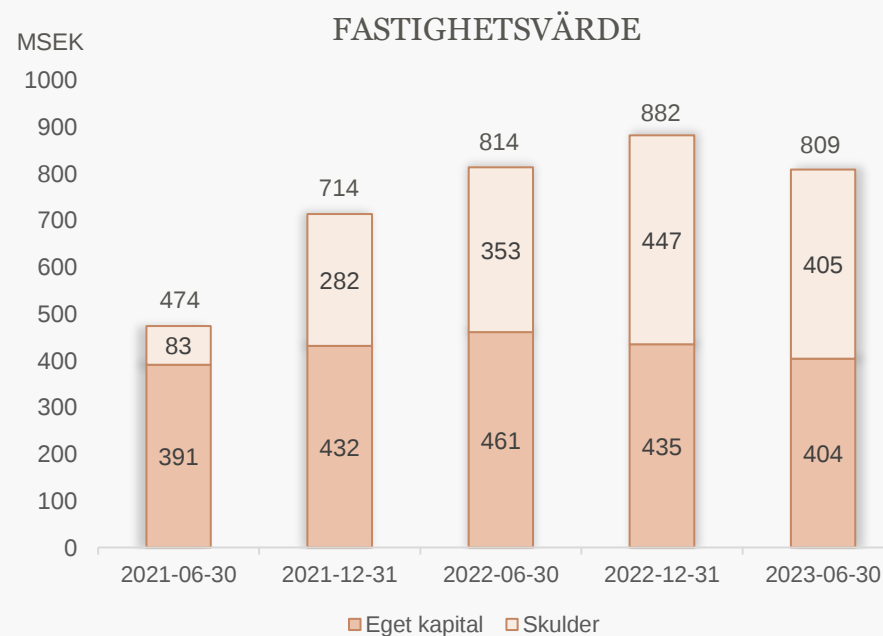


Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

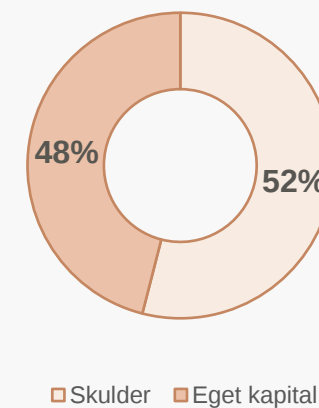
Coeli Fastighet II Delårsrapport 2023

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.



BEFINTLIG BELÅNING





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Sammanfattning Portföljen

Värdeskapande

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

Befintligt		Framtida (bedömt)
45 775 kvm uthyrbar area	➔	127 426 kvm BTA
0,60 Exploateringsgrad	➔	2,01 Exploateringsgrad

Nyckeltal*

Fastighetsvärde	808 500 TSEK
Hyresintäkter	45 115 TSEK
Driftnetto	36 004 TSEK
Antal hyresgäster	65
Antal fastigheter	14
Hyra/kvm (ink mark)	1 116 SEK
Uthyrningsbar Area	45 775
Tomtareal	76 400
Vakansgrad	11%
NAV 2023-06-30	256 SEK





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Filtret 5 - avyttring

Bakgrund

- Fastigheten Filtret 5 i Borås förvärvades i juli 2020.
- Fastigheten förvärvades tillsammans med Kärrliljan 1.
- Coeli bedömer att det inte finns någon fortsatt utvecklingspotential för fastigheten och att innehavet således inte längre utgör ett strategiskt innehav, varför en avyttring bedöms lämplig.
- Fastigheten såldes till ett värde 9% över senaste värdering.
- Coeli och köparen har gemensamt beslutat att inte kommunicera köpeskillingen.

Nyckeltal*

Innehavsperiod	Juli 2020	➔	Mars 2023
Insatt Kapital	13 320 000 SEK		
Kapital åter	19 684 000 SEK		
Vinst	6 364 000 SEK		
IRR	22%		
Equity Multiple	1,68		

Fastigheten



Filtret 5

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		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Viby 19:16 - avyttring

Bakgrund

- Fastigheten Viby 19:16 förvärvades i maj 2020.
- Efter förvärvet har Coeli haft kontakt med kommunen för att diskutera potentialen att driva detaljplan. Beaktat kommunens återkoppling bedömde vi att det inte finns någon potential att utveckla värdet genom ny detaljplan.
- Fastigheten såldes till ett värde 6% över senaste värdering.
- Coeli och köparen har gemensamt beslutat att inte kommunicera köpeskillingen.

Nyckeltal*

Innehavsperiod	Maj 2020 → Oktober 2023
Insatt Kapital	15 120 000 SEK
Kapital åter	31 429 000 SEK
Vinst	16 309 000 SEK
IRR	26%
Equity Multiple	2,1

Fastigheten



Viby 19:16

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	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Söderby 1:816

Fastigheten

2023-06-30	
Area (kvm)	926
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Torbjörn brandt Ab
Antal hyresgäster	3

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	1 135 459	596 034	537 375
Driftkostnader	-424 147	-244 018	-140 333
Driftnetto	711 312	352 015	397 042

Status Planprocess

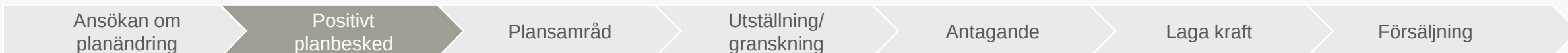
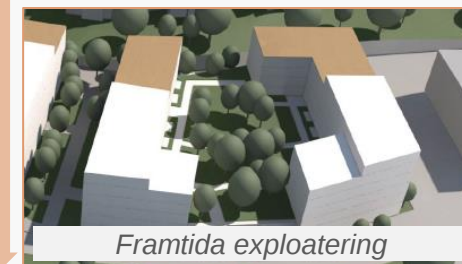
Utveckling av fastighet

- Vi har ingen vakans inom fastigheten varför vi istället förhandlar med befintliga hyresgäster om nya hyresavtal på mer attraktiva hyresnivåer.
- Coeli har erhållit positivt planbesked från Haninge kommun för bostadsutveckling på fastigheten. Dialog pågår fortsatt för att påbörja ett detaljplanearbete.

Bedömd Byggrättsvolym:

5 240 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Runö 7:145

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	3 034
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	JTS i Österskär AB
Antal hyresgäster	2

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	1 540 253	818 695	740 467
Driftkostnader	-94 218	-32 416	-8 772
Driftnetto	1 446 035	786 279	731 696

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Vi har en pågående dialog med vår ankarhyresgäst JTS samt Marinbutiken för omförhandling av befintliga hyresvillkor, med målsättningen att generera förbättrade kassaflöden.
- 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:

7 900 kvm BTA

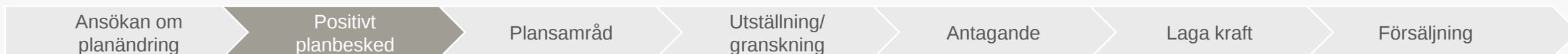
Bilder/Skisser



Befintlig Byggnad



Framtida exploatering





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Kärrliljan 1

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	2 340
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Plantagen
Antal hyresgäster	1

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	3 377 898	1 760 202	1 579 296
Driftkostnader	-300 619	-129 209	-93 639
Driftnetto	3 077 279	1 630 994	1 485 657

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Dialog förs med intressenter för att etablera ytterligare service på fastigheten genom arrendeavtal, vilket kommer stärka hyresintäkterna från fastigheten ytterligare.
- Förväntad tid för samråd för planen är Q4 2023. Riskutredning är framtagen och det pågår nu en trafik- och dagvattenutredning för området.

Bedömd Byggrättsvolym:

15 660 BTA

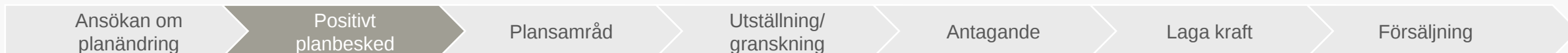
Bilder/Skisser



Befintlig byggnad



Framtida exploatering





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Sicklaön 73:116

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	2 340
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	ICA Sverige AB
Antal hyresgäster	16

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	6 281 262	3 214 764	3 044 163
Driftkostnader	-1 425 760	-822 241	-522 114
Driftnetto	4 855 502	2 392 523	2 522 049

Status Planprocess

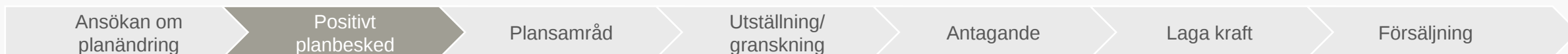
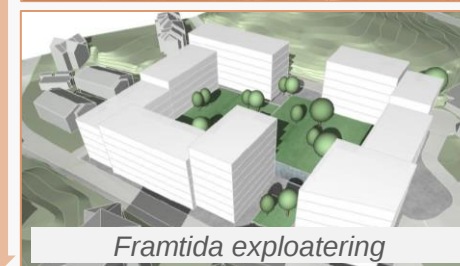
Utveckling av fastighet

- Flertal hyresavtal löper ut under nästa år, vi har därför tagit upp dialog med berörda verksamheter för att omförhandla hyresvillkoren.
- Fastigheten förvaltas upp och vi planerar att genomföra energibesparande åtgärder.
- För Sicklaön 73:116 har vi skickat in ett nytt exploateringsförslag i samarbete med Balder som äger grannfastigheten. Dialog pågår med kommunen för fortsatt utveckling inför samråd.

Bedömd Byggrättsvolym:

16 000 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Tennet 4

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	2 966
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Boatsystem Group AB
Antal hyresgäster	9

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	2 960 464	1 908 196	1 361 818
Driftkostnader	-1 228 239	-964 287	-277 649
Driftnetto	1 732 225	943 909	1 084 169

Status Planprocess

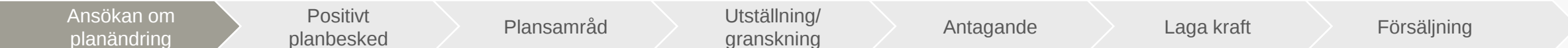
Utveckling av fastighet

- Vi för dialog med en befintliga hyresgäst i fastigheten om att ta över de vakanta lokalerna med ett mer attraktivt hyresavtal samt på högre hyresnivåer.
- På grund av fastighetens höga energiförbrukning så planerar vi att genomföra flera energibesparande åtgärder.
- En förstudie har inletts av kommunen för att flytta befintlig bensinstation och brandstation i anslutning till fastigheten.
- Vi har ansökt om planbesked och inväntar fortsatt återkoppling.

Bedömd Byggrättsvolym:

9 800 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Tennet 3

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	1 255
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Min bil Stockholm AB
Antal hyresgäster	4

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	2 113 311	1 095 244	1 017 947
Driftkostnader	-308 274	-99 845	-85 254
Driftnetto	1 805 037	995 399	932 693

Status Planprocess

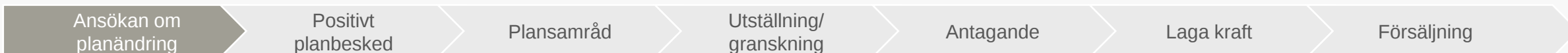
Utveckling av fastighet

- En förstudie har inletts av kommunen för att flytta befintlig bensinstation och brandstation i anslutning till fastigheten.
- Vi har ansökt om planbesked och inväntar fortsatt återkoppling.

Bedömd Byggrättsvolym:

17 330 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Tennet 8

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	1 703
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Lideta Mälardalen AB
Antal hyresgäster	1

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	3 229 534	1 696 001	1 530 862
Driftkostnader	-478 218	-370 279	-84 886
Driftnetto	2 751 317	1 325 722	1 445 976

Status Planprocess

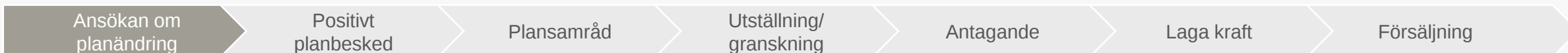
Utveckling av fastighet

- En förstudie har inletts av kommunen för att flytta befintlig bensinstation och brandstation i anslutning till fastigheten.
- Vi har ansökt om planbesked och inväntar fortsatt återkoppling.

Bedömd Byggrättsvolym:

2 890 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Kviberg 3:5

Fastigheten

2023-06-30	
Area (kvm)	1 793
Vakansgrad (%)	90%
Ankarhyresgäst	Nenov AB
Antal hyresgäster	4

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	494 495	343 503	118 741
Driftkostnader	-216 012	-70 417	-40 257
Driftnetto	278 483	273 086	78 484

Status Planprocess

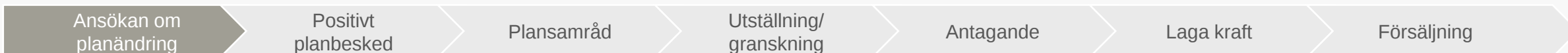
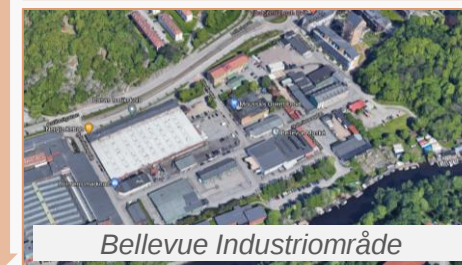
Utveckling av fastighet

- Vi har hyrt ut en av de två byggnaderna på fastigheten till attraktiva hyresnivåer. Den nya hyresgästen kommer bedriva bildverksamhet i lokalerna.
- Underhåll av den andra byggnaden pågår för att förenkla uthyrningsprocessen och öka efterfrågan på lokalerna.
- Ökat intresse för Bellevue gör att vi räknar med att kunna presentera ytterligare uthyrningar i närtid.
- Coeli diskuterar exploateringsförslaget med kommunen inför planansökan.

Bedömd Byggrättsvolym:

15 800 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Grönsakshandlaren 4

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	12 278
Vakansgrad (%)	28%
Ankarhyresgäst	Golvpoolen AB
Antal hyresgäster	1

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	10 112 688	5 279 012	4 806 720
Driftkostnader	-1 979 721	-648 206	-699 683
Driftnetto	8 132 967	4 630 806	4 107 037

Status Planprocess

Utveckling av fastighet

- Uthyrningsarbetet fortlöper enligt plan där vi uppdaterar annonsering samt anlitar en ny uthyrningskonsult med ett brett, lokalt nätverk.

Bilder/Skisser



Grönsakshandlaren 4



Vakant byggnad

Ansökan om planändring	Positivt planbesked	Plansamråd	Utställning/granskning	Antagande	Laga kraft	Försäljning
------------------------	---------------------	------------	------------------------	-----------	------------	-------------



Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Veddesta 1:15

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	1 971
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Avis
Antal hyresgäster	2

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	1 219 517	627 916	544 757
Driftkostnader	-73 770	-33 652	-7 548
Driftnetto	1 145 746	594 264	537 209

Status Planprocess

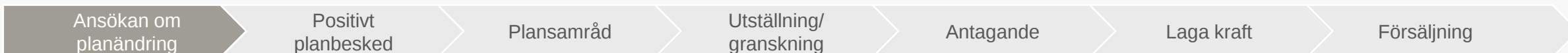
Utveckling av fastighet

- Coeli arbetar tillsammans med JM och har samordnat möten med befintliga fastighetsägaren i området för att gemensamt diskutera en strategi för utveckling av området. Ytterligare ett möte kommer att hållas för att sedan kunna komma vidare med ett exploateringsförslag.

Bedömd Byggrättsvolym:

6 182 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Mandelblomman 9

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	1 598
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Maxel AB
Antal hyresgäster	5

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	2 108 155	994 435	908 355
Driftkostnader	-489 492	-402 565	-475 170
Driftnetto	1 618 663	591 870	433 185

Status Planprocess

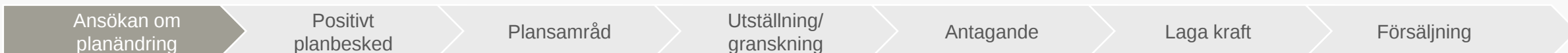
Utveckling av fastighet

- Coeli för dialog med kommunen för att starta planarbetet då det även finns flertalet fastighetsägare som vill komma igång.

Bedömd Byggrättsvolym:

6 815 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Blixtlåset 1

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	1 058
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	AutoBody AB
Antal hyresgäster	4

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	1 077 521	561 248	174 104
Driftkostnader	-217 448	-72 362	-2 465
Driftnetto	860 073	488 886	171 639

Status Planprocess

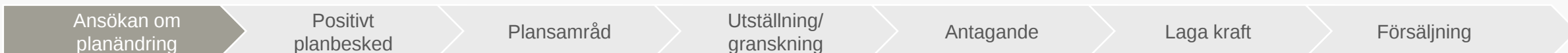
Utveckling av fastighet

- Kommunen är positivt inställda till utvecklingen på fastigheten för bostäder och förhandling pågår kring ett markanvisningsavtal för att tillföra projektet ytterligare mark och på sådant vis öka volymen i projektet.

Bedömd Byggrättsvolym:

6 300 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Gunhild 6

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	5 830
Vakansgrad (%)	40%
Ankarhyresgäst	Skyddsvärnet
Antal hyresgäster	5

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hysesintäkter	2 230 582	1 403 859	N/A
Driftkostnader	-1 299 578	-608 862	N/A
Driftnetto	931 004	794 997	N/A

Status Planprocess

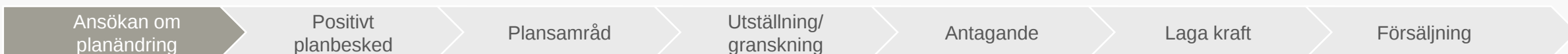
Utveckling av fastighet

- Vi förhandlar ett nytt hyresavtal med ankarhyresgästen för att kunna teckna ett mer attraktivt hyresavtal.
- Ett samverkansavtal har skrivits på med grannfastigheterna för att skissa fram ett exploateringsförslag i området.

Bedömd Byggrättsvolym:

6 829 kvm BTA

Bilder/Skisser





Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarekommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Lunden 15

Fastigheten

2023-06-30

Area (kvm)	3 914
Vakansgrad (%)	0%
Ankarhyresgäst	Gop Sverige AB
Antal hyresgäster	8

År	2022-2023	2023	2022
Tidsperiod	LTM	Jan-jun	Jan-jun
Hyresintäkter	2 739 771	1 573 688	N/A
Driftkostnader	-793 791	-385 742	N/A
Driftnetto	1 945 980	1 187 947	N/A

Status Planprocess

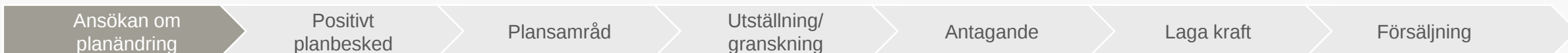
Utveckling av fastighet

- Ett samverkansavtal har skrivits på med grannfastigheterna för att skissa fram ett exploateringsförslag i området.

Bedömd Byggrättsvolym:

10 680 kvm BTA

Bilder/Skisser



*Hyresintäkter och kostnader baseras på bolagets delårsrapport 2023 samt årsredovisning 2022. Intäkterna för LMT speglar intäkter och kostnader under de senaste 12 månaderna. Driftkostnaderna har justerats med förvaltningsavgift, uthyrningskommission, moms och visst underhåll av engångskaraktär som inträffat under perioden.



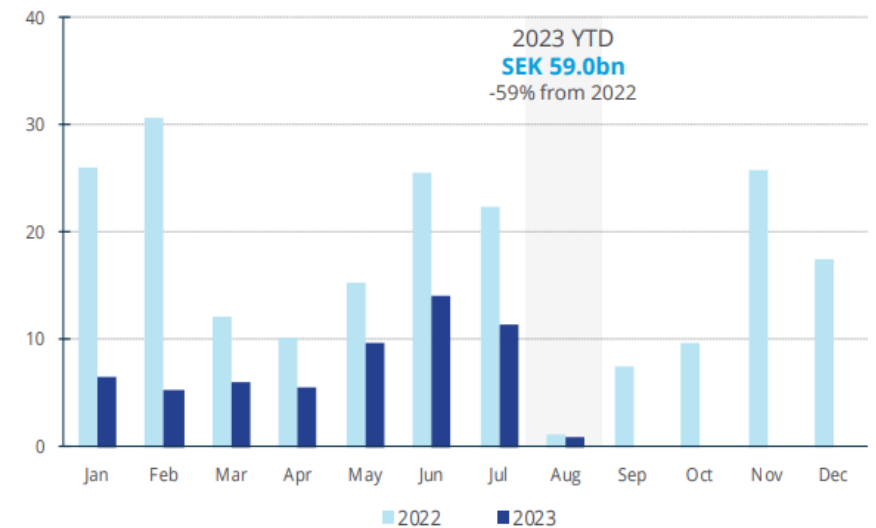
Perioden i korthet		Resultat 2023		Portföljen		Försäljning		Projekt		Marknad		Förvaltarkommentar	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

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	
Söderby 1:816	Runö 7:145	Kärrliljan 1	Sicklaön 73:116	Tennet 4	Tennet 3	Tennet 8	Kviberg 3:5	Grönsakshandlaren 4	Veddesta 1:15	Mandelblomman 9	Blixtlåset 1	Gunhild 6	Lunden 15

Kommentar från VD



Jakob Pettersson

"Under 2023 har vi hittills sålt två fastighet och lyckats sälja dessa till attraktiva nivåer trots det utmanande marknadsläget. Utvecklingspotentialen för ny detaljplan för dessa fastigheter var begränsade och försäljningarna bedöms således vara i linje med bolagets strategi.

Vi arbetar aktivt med detaljplanearbetet 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."

Bromsstenstaden, Stockholm

