

IBERIAN YIELD INVESTMENT

- Spanish selected real estate investments

DELÅRSRAPPORT H1 1 JAN - 30 JUN 2022

ALLMÄNNA KOMMENTARER

Org.nr 556123-4567

Allmänt om verksamheten

Iberian Yield Investment AB är ett investmentbolag som bedriver fastighetsutveckling samt långsiktigt äger och förvaltar fastigheter. Bolaget möjliggör investeringar på den spanska fastighetsmarknaden med aktiv ledning och professionell portföljhantering. Bolaget har direkt tillgång till en pipeline av möjliga fastighetsinvesteringar med låg risk och av hög kvalitet, till attraktiva värderingar. Iberian Yield Investment AB är ett dotterbolag till Iberian Yield Management AB, org.nr 559251-9697.

Sådana förhållanden som inte redovisas i räkningarna eller i not men som är viktiga för bedömningen av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat redovisas nedan.

Väsentliga händelser under perioden

Bolagsstrukturen har satts upp och bolaget har förvärvat de spanska bolagen för projektutvecklingen samt för det långsiktiga ägandet av de hyresfastigheter som kommer utvecklas. Bolaget har finansierat sig och genomfört det första tomtförvärvet inom segmentet prisvärda bostäder "Affordable housing" i Malaga.

Processer och arbetssätt har tagits fram tillsammans med vår partner Otero Group för att möjliggöra ytterligare förvärv av hyresprojekt på den spanska marknaden. Byggrätter och projekt utvärderas löpande för att bygga en framtida portfölj av projekt.

Finansiella risker

Bolaget har nu likviditetsmässigt tagit kostnader för kapitalanskaffning och struktur samt för samarbetsavtal med Otero Group AB dvs bolagets JV partner i Spanien.

De medel som finns kvar kommer att nyttjas för det bostadsprojekt i Malaga som ligger i startgrupparna i det av bolaget till 95 % ägda dotterbolaget i Spanien där bolaget bedömer att det kapital som bolaget har idag är tillräckligt för att färdigställa projektet varvid utställd obligation skall kunna refinansieras. Det spanska bolaget ligger även i slutfasen vad gäller finansiering av byggnadskreditiv med spanska banker varför det kapital och de likvida medel som bolaget idag har är tillräckligt för att färdigställa nuvarande projekt samt även för att kunna initiera framtida liknande projekt.

För att optimera avkastningen på de likvida medel på kort till medellång sikt, är dessa tillfälligt placerade i en likvid korräntefond. Placeringens värde kan sjunka eller stiga och den har justerats mot resultatet för perioden. På sikt bedömer vi att den kommer att stiga.

Valutor

Investeringarna görs i Euro och därmed påverkar valutakursen (eur/sek) bolagets balans. En stigande euro-kurs påverkar värdet på fastigheterna positivt, dock är vi ännu inte fullinvesterade och därför är påverkan marginell. En stigande euro-kurs gör också att likviditetskravet/kostnaden ökar vid investeringstillfället, men på lång sikt bedöms en stigande euro-kurs gynna Bolaget.

Oaktat detta så föreligger trots detta omvärldsrisker i form av kraftig höjda räntor och amorteringskrav från banker utöver rena projektrisker vilket skulle kunna innebära att bolaget skulle komma att behöva ta in ytterligare kapital. Bolaget ser dock i dagsläget att dessa risker kan hanteras och att konsekvenserna då inte blir avgörande för verksamten.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget utvärderar flera intressanta projekt inom segmentet prisvärda bostäder "Affordable housing" varvid flera förvärv kommer att genomföras.

Bolaget har just nu en potentiell projektportfölj bestående av tre större projekt som befinner sig i olika faser av processen. Totalt uppgår volymen potentiellt till ca 300 bostäder som kan startas inom en 18 månadersperiod, om projekten uppfyller våra krav.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgår under perioden till 13 206 468 tkr.

Konjunktur

Det finns risk att en allmän konjunkturedgång påverkar den generella efterfrågan på fastigheter samt hyresbostäder och får en negativ påverkan inom fastighetssektorn vilket kan medföra att det blir svårare att finansiera projekt. Vidare finns det en risk att det blir en lägre efterfrågan än förväntat på färdigbyggda hyreslägenheter. En allmän konjunkturedgång kan således ha en negativ inverkan på Iberian Yields finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiseras är medel. För det fall riskerna realiseras skulle konsekvensen på lång sikt vara hanterbar för företaget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2007:1 Frivillig delårsrapportering och med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciperna i BFNAR 2012:1 (K3).

Delårsrapport 2022-06-30
Org.nr. 556123-4567

RESULTATRÄKNING

	2022-01-01-2022-06-30
Rörelsens intäkter m.m.	
Nettoomsättning	
Övriga rörelseintäkter	0
Summa rörelsens intäkter m m	0
Rörelsens kostnader	
Övriga externa kostnader	-2 586 653
Summa rörelsens kostnader	-2 586 653
Rörelseresultat	-2 586 653
Resultat från finansiella poster	
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-1 939 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 607 839
Resultat efter finansiella poster	-6 134 432
Beräknat resultat	-6 134 432

Delårsrapport 2022-06-30
Org.nr. 556123-4567

BALANSRÄKNING

	Ing Balans	Utg Balans
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	764 310	13 970 778
Summa finansiella anläggningstillgångar	764 310	13 970 778
Summa anläggningstillgångar	764 310	13 970 778
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	74 468	0
Övriga fordringar	3 300 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 103 771	1 577 828
Summa kortfristiga fordringar	5 478 239	1 577 828
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar	60 000 000	60 000 000
Ack nedskrivningar kortsiktiga placering	0	-1 939 940
Summa kortfristiga placeringar	60 000 000	58 060 060
Kassa och bank	36 169 655	22 641 178
Summa omsättningstillgångar	101 647 894	22 641 178
Summa tillgångar	102 412 204	96 249 844

Delårsrapport 2022-06-30
Org.nr. 556123-4567

BALANSRÄKNING

	Ing Balans	Utg Balans
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	-500 549	-500 549
Pågående emission		
Summa bundet eget kapital	-500 549	-500 549
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	-58 352 097	-58 352 097
Balanserat resultat	0	4 681 140
Vinst eller förlust från föregående år	234 228	0
Årets resultat	4 446 913	6 134 433
Summa fritt eget kapital	-53 670 956	-47 536 524
Summa eget kapital	-54 171 505	-48 037 073
Långfristiga skulder		
Obligationslån	-46 200 000	-46 200 000
Upplupen ränta obligationslån	-828 788	-1 266 657
Övriga skulder	-56 779	-56 779
Summa långfristiga skulder	-47 085 567	-47 523 436
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	-1 052 322	0
Skulder till koncernföretag	-1 000	-1 000
Aktuella skatteskulder	-101 810	-688 335
Summa kortfristiga skulder	-1 155 132	-689 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-102 412 204	-96 249 844

Delårsrapport 2022-06-30
Org.nr. 556123-4567

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01-2022-06-30
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-2 586 654
Betald ränta	-1 169 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-3 756 624
Förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 539 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 104 522
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	3 434 616
Investeringsverksamheten	
Förvärv av finansiella tillgångar	-13 206 468
Avyttring av finansiella tillgångar	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 206 468
Årets kassaflöde	-13 528 476
Likvida medel vid årets början	36 169 654
Valutakursdifferens i likvida medel	
Likvida medel vid årets slut	22 641 178

Kontakt info

Martin Berchtold, VD

martin.berchtold@iberianyield.com

Filip Gil, Verksamhetsansvarig Spanien

filip.gil@iberianyield.com

Mats Ekström, Styrelseordförande

mats.ekstrom@cmigoup.se

Adress: c/o CMI Group AB, Box 3902, Jakobsbergsgatan 13, 111 74 Stockholm

www.iberianyield.com