

IBERIAN YIELD INVESTMENT

- Spanish selected real estate investments

BOKSLUTSKOMMUNIKE 1 jan - 31 dec 2021

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.

Utveckling av resultat och ställning

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-27-2020-12-31
	(12 mån)	(11 mån)
Nettoomsättning, tkr	0	0
Rörelseresultat, tkr	-2 156	-234
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 390	0
Kassalikviditet	92%	4787%
Soliditet	53%	98%
Avkastning på totalt kapital	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	0%
Skuldsättningsgrad	47%	2%
Räntetäckningsgrad	97%	n/a
Antal anställda	0	0
Balansomslutning, tkr	102 414	15 148

Likviditet och finansiering

Bolaget har under 2021 nyemitterat preferensaktier till ett belopp om 60,9 msek samt emitterat en Obligation som uppgår till 46,2 msek. Obligationen löper till en ränta på 8 % årligen, varav 4% betalas ut kvartalsvis och 4% upplupen tills Obligationen löper ut. Likviden stärker upp Bolagets kassa inför det första fastighetsprojektet i Malaga. Obligationen har under 2021 haft två ränteförfallodagar och har således betalat ut ränta för två kvartal. Uppsättningen av strukturen inklusive de spanska dotterbolagen inkluderande samarbetsavtal är klar, Obligationen är emitterad och Aktierna registrerade, därmed är alla strukturkostnader som advokatarvoden, emittent och kapitalanskaffningskostnader tagna.

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 för att möjliggöra det första förvärvet inom segmentet prisvärda bostäder "Affordable housing" i centrala Malaga.

Processer och arbetssätt har tagits fram tillsammans med vår partner Otero Group för att möjliggöra ytterligare förvärv av hyresprojekt på den spanska marknaden. "

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 knappa 300 bostäder som kan startas inom en 18 månadersperiod, om projekten uppfyller våra krav. Första förvärvet beräknas ske i början av Q2.

Investeringar

Investeringar i anläggningstillgångar uppgår under perioden till 0 tkr.

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 startgruperna 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 är tillräckligt för att färdigställa nuvarande projekt samt även för att kunna initiera framtida liknande projekt.

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 inte någon sådan risk

Marknadsrisk

Bolagets verksamhet omfattar både investering i fastigheter och uthyrningsverksamhet. Det finns en risk att efterfrågan på fastigheter i Spanien minskar vilket kan påverka andra investerares vilja att investera. En minskad efterfrågan kan medföra att värdet på Bolagets fastigheter minskar och att det blir svårare att sälja till det pris Bolaget önskar. Värdet på Bolagets fastigheter kan även påverkas av ett flertal faktorer som rådande

marknadsförhållanden och de allmänna förutsättningarna i ekonomin. Det finns därmed en risk att Bolaget vid en försäljning inte får tillbaka det investerade kapitalet eller att värdeutvecklingen inte blir den Bolaget har räknat med vilket kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet. Vidare finns det en risk att intresset av att hyra bostäder i Spanien minskar och att uthyrningsverksamheten påverkas vilket kan få en negativ effekt på Bolagets resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiserar är låg till följd av att intresset av såväl fastigheter som hyresbostäder i Spanien för tillfället är god. För det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

Politisk risk

Det finns en risk att politiska beslut påverkar marknaden för hyresbostäder vilket kan påverka Bolagets verksamhet. Exempelvis kan regleringar och myndighetsbeslut avseende skatt, subventioner och stöd, säkerhet, uthyrning och hyressättning på hyresbostäder påverka Bolagets resultat och lönsamhet. Regler som har stor inverkan på Bolagets sätt att bedriva sin verksamhet kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt med förhållandevis kort varsel. Vidare finns det en risk att nya regleringar, eller ändrad tillämpning av sådana, kan medföra ökade kostnader, sjunkande efterfrågan på hyresbostäder eller försämrade skattesituation för Bolaget.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiserar är låg till följd av att Spanien har vidtagit åtgärder för att öka intresset för hyresbostäder hos både hyresgästerna och fastighetsägarna. För det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan.

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 lägenheter. En allmän konjunkturedgång kan således ha en negativ inverkan på Iberian Yields finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna, helt eller delvis, realiserar är måttlig. För det fall riskerna realiserar skulle det potentiellt kunna få en måttlig inverkan

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).

Bokslutskommuniké 2021-12-31
Org.nr. 556123-4567

RESULTATRÄKNING

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-27--2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelsens intäkter m m		
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-2 156 202	-234 114
Personalkostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Summa rörelsens kostnader	-2 156 202	-234 114
Rörelseresultat	-2 156 202	-234 114
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i intresseföretag		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 234 320	-114
Resultat efter finansiella poster	-4 390 522	-234 228
Extraordinära intäkter		
Extraordinära kostnader		
Bokslutsdispositioner		
Skatt årets resultat		
Övriga skatter		
Årets resultat	-4 390 522	-234 228

Bokslutskommuniké 2021-12-31
Org.nr. 556123-4567

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Nedlagda utgifter på annans fastighet		
Förvaltningsfastigheter		
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Inventarier, verktyg och installationer		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Summa materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	764 310	764 310
Fordringar hos koncernföretag		
Andelar i intresseföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Lån till delägare eller till delägare närstående		
Uppskjuten skattefordran		
Andra långfristiga fordringar		
Summa finansiella anläggningstillgångar	764 310	764 310
Summa anläggningstillgångar	764 310	764 310
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		
Fordringar hos koncernföretag		
Fordringar hos intresseföretag		
Aktuell skattefordran	76 793	
Övriga fordringar	3 300 000	20 403
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 103 771	
Summa kortfristiga fordringar	5 480 564	20 403
Kortfristiga placeringar		
Andelar i koncernföretag		
Övriga kortfristiga placeringar		
Summa kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	96 169 655	14 362 838
Summa omsättningstillgångar	101 650 219	14 383 241
Summa tillgångar	102 414 529	15 147 551

Bokslutskommuniké 2021-12-31
Org.nr. 556123-4567

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 549	25 000
Pågående emission		15 000 000
Summa bundet eget kapital	500 549	15 025 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	58 352 097	
Balanserat resultat	-234 228	
Årets resultat	-4 390 522	-234 228
Summa fritt eget kapital	53 727 347	-234 228
Summa eget kapital	54 227 896	14 790 772
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder		
Akkumulerade överavskrivningar		
Övriga obeskattade reserver		
Summa obeskattade reserver		
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Uppskjutna skatteskulder		
Övriga avsättningar		
Summa avsättningar		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	46 200 000	
Konvertibla lån		
Upplupen ränta obligationslån	828 788	
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Skulder till koncernföretag		
Skulder till intresseföretag		
Övriga skulder	56 779	56 779
Summa långfristiga skulder	47 085 567	56 779
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder		
Leverantörsskulder	1 052 322	
Växelskulder		
Skulder till koncernföretag	1 000	
Skulder till intresseföretag		
Aktuella skatteskulder	47 744	
Övriga skulder		300 000
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Summa kortfristiga skulder	1 101 066	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	102 414 529	14 847 551

Bokslutskommuniké 2021-12-31

Org.nr. 556123-4567

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-27-2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 156 202	-234 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Erhållen ränta		
Erhållen utdelning		
Betald ränta	-1 286 077	-114
Betald inkomstskatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-3 442 279	-234 228
<i>Förändringar i rörelsekapitalet:</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 300 000	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 156 456	356 779
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-5 585 823	122 551
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott		
Lämnade koncernbidrag		
Förvärv av aktier i dotterföretag		-764 310
Avyttring av aktier i dotterföretag		
Förvärv av rörelse/inkrån		
Avyttring av rörelse/inkrån		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av finansiella tillgångar		
Avyttring av finansiella tillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-764 310
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	43 827 646	15 000 000
Erhållna aktieägartillskott		
Utbetald utdelning		
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag		
Utgiven obligation	44 096 229	
Amortering av lån	-300 000	
Förändring av checkräkningskredit		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	87 623 875	15 000 000
Årets kassaflöde	82 038 052	14 358 241
Likvida medel vid årets början	14 362 838	25 000
Valutakursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid årets slut	96 400 890	14 383 241

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