



Investera i

IBERIAN YIELD – LAGOOM LIVING

– Prisvärda och välbelägna hyreslägenheter i Spanien

Februari 2023

Innehållsförteckning

OM IBERIAN YIELD	4
INVESTERA I DEN SNABBT VÄXANDE HYRESMARKNADEN I SPANIEN – NYPRODUKTION ”BUILT TO RENT” MED EN ETABLERAD LOKAL PARTNER.....	5
INVESTERINGAR I GYNNSAMMA LÄGEN – LÄGRE RISK ÄN AKTIER, HÖGRE AVKASTNING ÄN STATSOBLIGATIONER	7
IBERIAN YIELDS FASTIGHETSBOLAG LAGOOM LIVING UTVECKLAR HÖGKVALITATIVA HYRESRÄTTER I ATTRAKTIVA LÄGEN.....	8
NYEMISSION IBERIAN YIELD – FAKTA OCH VILLKOR.....	11

Om Iberian Yield

Iberian Yield Investment 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.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsutveckling men även genom fastighetsförvärv.

Nuläge

Bolaget har tillsammans med en lokal partner identifierat flertalet projekt som är klara att startas samt en framtida byggrättsportfölj som är möjlig att förvärva.

Mål

Bolagets övergripande mål är att utveckla och förvalta fastigheter som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och genererar en långsiktigt och stabil riskjusterad avkastning.

Bolagets operativa mål:

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Bolagets tillväxt ska ske genom projektutveckling och förvärv.

Skäl att investera med Iberian Yield

Unik möjlighet att investera i fastigheter

som aldrig marknadsförs på den offentliga fastighetsmarknaden: högavkastande fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt i Spanien, med särskilt fokus på infrastrukturrelaterade tillgångar.

Vi ger tillgång till fastighetsprojekt i ett tidigt skede

och en möjlighet att ta vara på värden från aktiv utveckling, som normalt endast är tillgängliga för större byggföretag eller investeringsgrupper.

Avkastning på investeringar och risk optimeras

genom strategiskt projektval. Låg korrelation till traditionella tillgångsslag som bostäder eller detaljhandel.

Djup förståelse för energibesparing, digitalisering, nya hyresgästmodeller och trender

Vi erbjuder progressiv utveckling inom passiva och traditionella fastighetssegment.

Professionellt fastighetsinvesteringsteam på plats

med en befintlig plattform och etablerat flöde av potentiella fastigheter till försäljning.

Tillgång till ett komplett utbud av färdigheter som krävs för att utveckla kommersiella fastigheter och hantera speciella situationer, såsom Public Affairs, Law and Technology.

Dra nytta av etablerade relationer med det spanska näringslivet och bankerna med goda möjligheter till finansiering och lokala nätverk för att skapa värde.



Investera i den snabbt växande hyresmarknaden i Spanien – Nyproduktion "Built to rent" med en etablerad lokal partner

Investeringsfokus

Iberian Yield Investment AB ("IYI") är ett privatägt fastighetsinvesteringsbolag som erbjuder förmögna privatpersoner, företag med överskottslikviditet och små och medelstora institutioner möjligheten att investera på den spanska fastighetsmarknaden.

Fokus är den växande "Build to rent" marknaden och att nyproducera fastigheter i attraktiva lägen inom segmentet "Affordable Housing". Förvaltningen och utvecklingen av portföljtillgångarna är aktiv.

Med en investering i Iberian Yield får du exklusiv tillgång till lågrisk, högkvalitativa fastighetsinvesteringar till attraktiva värderingar. Den riskjusterade avkastningen på spanska fastigheter är mycket konkurrenskraftig, men kräver ofta hands on, aktiv förvaltning och en genomtänkt och gedigen strategi.

Vår första och mest grundläggande uppgift att identifiera, analysera och genomföra investeringar med hög potentiell avkastning till en relativt låg risk. Vi är också medvetna om att ekonomiskt drivna metoder och modeller aldrig kan ersätta värdet av kritiskt tänkande och sunt förnuft.



Grundare och management team

Organisation

Organisationen består av personer med gedigen erfarenhet inom de relevanta kompetensområdena för bolagets framgång. Organisationen har arbetat med samhällsutveckling och tidiga faser kring planarbete och program samt bygglov och tillstånd. Vår kompetens berör hyresrättsutveckling i Norden samt specifikt utveckling av prisvärda bostäder "affordable housing". Kompetensen om den spanska marknaden är gedigen med spetskompetens inom tidiga faser och fastighetsutveckling inom BTR (Build to rent).

Iberian Yields delägare och partner Otero tillför ytterligare kompetens kring upphandling, projektutveckling och entreprenad genom Javier Braza som byggt upp och sålt ett hyresrättsbestånd på 1500 lägenheter i Madrid samt Ruben Otero som är tredje generationens ägare av byggkoncernen Otero Group.

Martin Berchtold – verksamhetsansvarig Sverige

Martin är fokuserad på tillgångsutveckling, riskhantering och finansiering. Tidigare erfarenhet inkluderar roller som partner och VD för investment- och managementkonsultföretag. Martin har ansvarat för utveckling och förvaltning av projekt och tillgångsportföljer inom fastighets-, cleantech- och hälsovårdssektorerna. Martins styrka ligger i analys- och projektutvecklingsfasen; att leverera robust optimering och riskminskning för projekt.

Martin har en civilekonomexamen från Stockholms universitet och har studerat System Management på KTH i Stockholm.

Filip Gil – verksamhetsansvarig Spanien

Filip har bankbakgrund med erfarenhet av M&A, bolagsbyggande och finansiering. Filip har förmågan att hitta effektiva lösningar vad gäller företagsstrukturer och joint ventures inom olika branscher. Filip började sin karriär inom banksektorn i Stockholm och New York och har 25 års erfarenhet av globala finansmarknader. Hans bakgrund som valutahandlare, börsmäklare och kapitalförvaltare har gett honom en inblick i makrotrender.

Filip har en civilekonomexamen från Stockholms universitet.



Kontakt

Martin Berchtold
Mobil: +46(0)70 710 33 32
Email: martin.berchtold@iberianyield.com

Filip Gil
Mobil: +34 686 950 448
Email: filip.gil@iberianyield.com

Investeringar i gynnsamma lägen – lägre risk än aktier, högre avkastning än statsobligationer

Fastigheter som tillgång

Många privatpersoner drömmer om att köpa sin egen investeringsfastighet. En satsning på tomter, betong, tegel och fastighetsteknik med bra hyresgäster, som håller sig stabil trots börssvängningar. Med aktivt arbete växer värderingar stadigt och skapar ekonomisk trygghet för kommande generationer.

Institutionella investerare ser fastigheter som en finansiell tillgång i kategorin alternativa investeringar. En investering som ger god diversifiering mot aktier och en betydligt högre avkastning på investerat kapital än statsobligationer.

Ökat intresse för fastigheter

Historiskt har institutioner haft cirka 5–10 % av sina totala tillgångar i direktägda fastigheter. Ekonomiska studier visar dock att de flesta tillgångsportföljer bör ha en betydligt större andel tillgångar i fastigheter för att uppnå en god diversifiering. På senare tid har många av de större institutionerna i Sverige och globalt börjat öka sin exponering mot fastigheter, vilket börjar påverka den förväntade avkastningen på färdigt utvecklade fastigheter. Drivkraften bakom detta steg är uppfattningen av aktiemarknaden som för volatil medan avkastningen från obligationer är mycket låg. Enkelt uttryckt finns det efterfrågan på bättre balanserade tillgångsportföljer som ger stabil avkastning till en rimlig risk. Av samma anledning växer andelen privata investerare som är intresserade av att investera i fastigheter.

Lägre risk än aktier, högre avkastning än obligationer

Svängningarna på fastighetsmarknaden är normalt mycket långsammare än rörelserna på aktie- och räntemarknaderna. Detta gör fastigheter till ett tillgångsslag som generellt ger lägre risk än aktiemarknaden, samtidigt som den nuvarande avkastningen är betydligt högre jämfört med obligationer. Investeringar i fastigheter ger också möjligheter till värdetillväxt och ger ett bra skydd mot inflation.

Vi tror att tillväxtregioner i Spanien erbjuder större potential för högre direktavkastning och värdetillväxt för fastighetsinvesteringar jämfört med Sverige.

Låg korrelation med aktiemarknaden ger god diversifiering av aktier

Korrelationen mellan fastighetsmarknaden och aktiemarknaden är låg, vilket innebär att investeringar i fastigheter ger utmärkt diversifiering till investeringar i aktier. Detta är också en anledning till att fastigheter har varit en naturlig del av institutionella investerares tillgångsportföljer i århundraden.

Historiskt har noterade fastighetsaktier varit betydligt mer korrelerade med aktiemarknaden än den underliggande fastighetsmarknaden. Ur ett diversifieringsperspektiv är direktinvesteringar i fastigheter ett mycket bättre alternativ till att investera i aktier i börsnoterade fastighetsbolag. Dessutom delar de börsnoterade fastighetsbolagen vanligtvis bara ut en mindre del av fastighetskassaflödena till aktieägarna, vilket innebär att den aktuella avkastningen på fastighetsaktier är betydligt lägre än den nuvarande avkastningen på direktägda fastigheter.

Iberian Yield som investeringsalternativ

Möjligheten att få exponering mot fastighetsmarknaden har under lång tid varit begränsad till antingen direkt ägande av fastighet eller via börsnoterade fastighetsbolag. Eftersom direktinvesteringar i fastigheter är mycket kapitalkrävande, kräver kunskap och aktiv förvaltning är det ofta inte möjligt eller tillgängligt. Särskilt om du vill investera i större fastigheter och fastighetsbestånd och sprida riskerna.

Iberian Yields fastighetsbolag Lagoom Living utvecklar högkvalitativa hyresrätter i attraktiva lägen

Iberian Yield Investment via sitt fastighetsbolag Lagoom Living AB, samägt med den lokala projektutvecklaren Otero Group, är en renodlad utvecklare av hyresrätter "Built to rent" på den spanska fastighetsmarknaden. Lagoom Living är en långsiktig aktör fokuserad på utveckling av nyproducerade hyresrätter i attraktiva lägen inom segmentet "Affordable Housing" eller prisvärda bostäder. Våra fastigheter skall vara utvecklade med den långsiktiga förvaltningen i fokus, i allt från material till tekniska lösningar. Våra hyresgäster har fast jobb och god ekonomisk stabilitet och erbjuds ett högkvalitativt boende till en attraktiv månadskostnad.

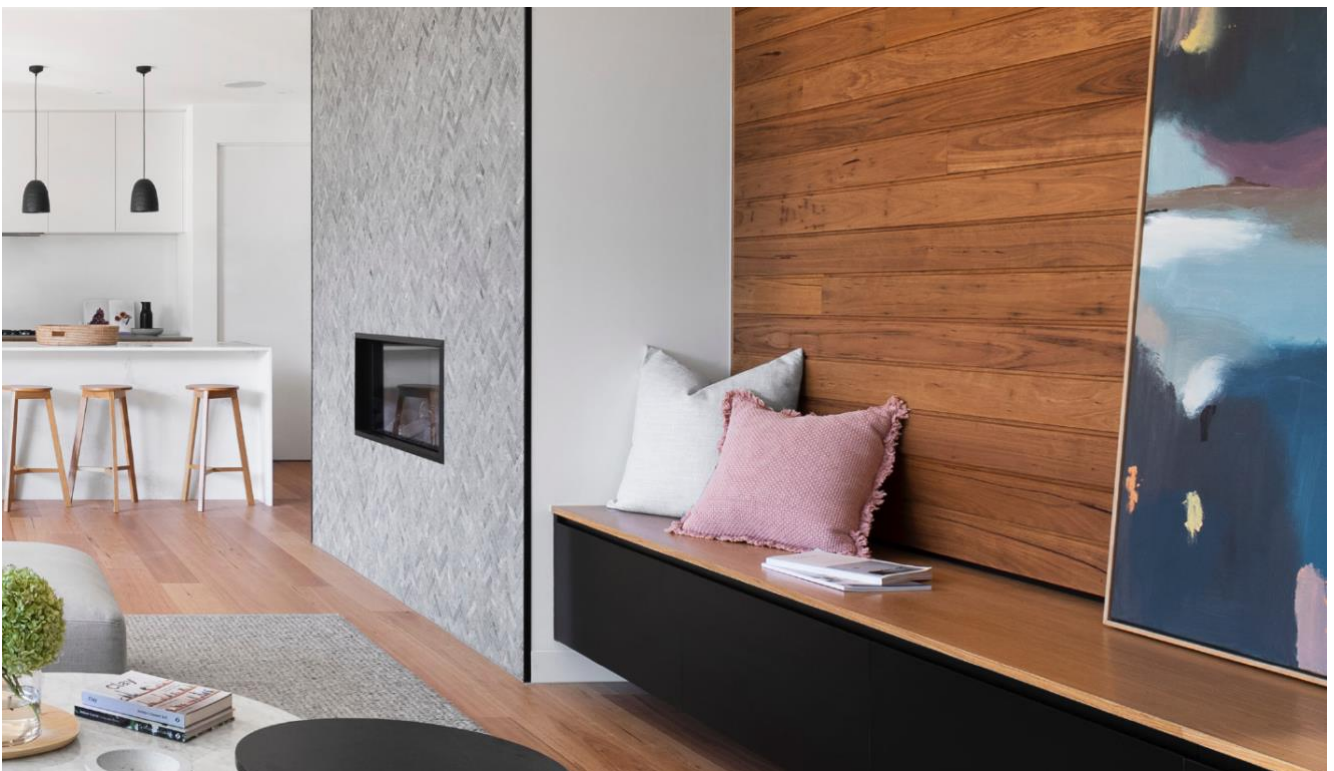
Genom att fokusera på behovet av prisvärt, högkvalitativt boende i centrala lägen blir vi en naturlig samarbetspartner till de spanska kommunerna och regionerna som vill införskaffa dessa typer av bostäder.

Lagoom Living arbetar tillsammans med kommuner i tidiga skeden för att möjliggöra nyproduktion i områden som behöver tillskott av prisvärda bostäder. Lagoom Livings uttalade målsättning är att bli en partner för hållbar samhälls- och stadsutveckling för de spanska kommunerna och regionerna.

Lagoom Living har på kort tid blivit den naturliga partnern för utveckling av prisvärda bostäder i Malaga-regionen. Sedan starten 2021 har vi blivit Malagas största aktör inom nyproduktion av hyreslägenheter.

Lagoom Living och dess samarbetspartners goda kontakter med kommuner, myndigheter och insitutioner är en avgörande faktor till den snabba utvecklingen och vår unika position på marknaden.

Se mer information om bolaget och projekten på lagoomliving.es



Två exempel av våra projekt



Malaga Zeta Quarter

Område	Zeta Quarter
Tomtarea	2 128,55 kvm
Antal lägenheter	90
Specifikation	1,2 och 3-rumslägenheter med 1 alt 2 parkeringsplatser

Malaga Lagunillas

Område	Lagunillas
Tomtarea	3 380,05 kvm
Antal lägenheter	84
Specifikation	1 och 2-rumslägenheter med 1 alt 2 parkeringsplatser

Affärsstruktur

Lagoom Livings fokus är långsiktigt ägande av hyresrätter i Spanien. Lagoom Living utvecklar främst lägenheter inom segmentet prisvärda bostäder "Affordable Housing". Lagoom Living ska vara en långsiktig partner för kommuner och regioner i Spanien.

Bostadsbristen är ett av våra största samhällsproblem och en utmaning för Spanien och övriga europeiska länder. Lagoom Living vill bidra till att skapa nya bostäder, antingen genom fastighetsutveckling eller genom att hitta mark där det går att bygga bostäder.

Affärsplan och tidshorizont

Målsättning 2023

1 000 byggrätter i pipeline samt 200 lägenheter under produktion. Referenspartner för kommuner och regioner för "Affordable BTR". Lagoom Livings varumärke och affärsmodell är tätt sammankopplat med "Affordable BTR" som enda aktör.

Målsättning 2-3 år

1 500 byggrätter i pipeline samt 500 i lägenheter under produktion

Målavkastning

Avkastning på 15% per år

Bolaget innehar under 2023 385 byggrätter i Malaga stad fördelat på fyra projekt. Total investering är ca 85 meur. Vi kalkylerar med 50% bankbelåning.

GAV på portföljen är beräknad till ca 107 meur vid en yield på 5,29%. Totalavkastning på portföljnivå beräknas till 26,81%. Byggstart för första projektet planeras till juni 2023.

Projektnyckeltal

- Intäkt per kvm 9,8-10 Euro/mån (snitt Malaga 11,6)
- Byggkostnad per kvm 1000-1100 Euro
- Tot. projektkostnad per kvm 2100 Euro
- Yield 5,5-6 %

Projekt i pipeline summerar idag till cirka 800 byggrätter. Projekten innefattar både "protected housing" och "free housing" vilket innebär projekt med reglerad hyra samt projekt med fri hyressättning.

Prognosen idag är att 2024 inneha 1500 byggrätter och 500 lägenheter under produktion.

Emissionen

Iberian Yields första emission av preferensaktier skedde december 2021 och uppgick till 62 mkr. Dessutom emitterades en Obligation på 40 mkr.

Detta kapitaltillskott gick till förvärv av tomter och byggrätter för 385 lägenheter (delbetalning), uppsättande av bolagsstruktur i Sverige och Spanien samt andra uppstartskostnader.

Nuvarande emission beräknas inbringa 150 mkr och kommer att användas till ytterligare tomtförvärv (handpenningar) som vi har i vår pipeline, slutbetalningar av köpta tomter, samt till byggstart av första fastigheten bestående av 102 lägenheter i Sanchez Blanca.



Nyemission Iberian Yield – fakta och villkor

Managementbolag	Iberian Yield Investment AB
------------------------	-----------------------------

Aktiekapitalökning och antal aktier	Bolagets aktiekapital ska kunna öka med högst 162 400 kronor genom emission av högst 812 nya preferensaktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 161 SEK.
--	--

Rätt att teckna nya aktier	<p>De som på avstämningsdagen är registrerade som innehavare av preferensaktier av serie B i det av Euroclear Sweden AB förda avstämningsregistret äger rätt att med företrädesrätt teckna nya aktier (primär företrädesrätt).</p> <p>Avstämningsdag för erhållande av teckningsrätter och rätt till deltagande i nyemissionen med företrädesrätt ska vara måndagen den 27 februari 2023. Tre (3) preferensaktier av serie B berättigar till fyra (4) teckningsrätter, varvid varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny preferensaktie av serie B.</p> <p>Teckning kan även ske utan stöd av teckningsrätter. För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till de som tecknat sig utan stöd av teckningsrätter enligt följande fördelningsgrunder:</p> <ol style="list-style-type: none">1. I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till befintliga aktieägare på avstämningsdagen, oavsett aktieslag, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning (subsidiär företrädesrätt).2. Aktier som inte tecknas med primär eller subsidiär företrädesrätt skall erbjudas till dem som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om aktietecknaren var innehavare av aktier på avstämningsdagen eller inte, och för det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.3. I sista hand, för det fall att inte samtliga aktier tecknats, skall styrelsen, inom ramen för nyemissionens högsta belopp, äga rätt att besluta om tilldelning av aktier till ett begränsat antal på förhand vidtalade externa investerare (utan företrädesrätt).
-----------------------------------	--

Teckningskurs	De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 200 000 kronor per aktie. Den del av teckningskursen som överstiger aktiernas kvotvärde ska fördelas till den fria överkursfonden.
----------------------	---

Teckning och betalning	<p>Teckning av aktier, såväl med som utan stöd av teckningsrätter, ska äga rum under tidsperioden från och med onsdagen den 1 mars 2023 till och med onsdagen den 15 mars 2023.</p> <p>Teckning av aktier ska ske på särskild teckningslista. Betalning för</p>
-------------------------------	---

aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ska erläggas till ett av bolaget anvisat konto senast tre (3) bankdagar efter besked om tilldelning, dock senast den 22 mars 2023.

Styrelsen ska äga rätt att förlänga tiden för teckning och betalning.

Rätt till utdelning

De nya aktierna ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Aktier

Antalet aktier i bolaget före nyemission uppgår till 3 109 varav stamaktier 2 500 är stamaktier och preferensaktier 609 preferensaktier.

Tillkommande aktier vid nyemissionen är maximalt 812 preferensaktier.

	Stam A	Pref B	%	Sum
Befintliga antal aktier	2500	609	43%	3109
Nyemission		812	57%	
Antal vid fullteckning	2500	1421	100%	3109

Tröskelränta

Preferensaktier är föremål för ett ackumulerat påslag på 2 % i den mån det inte lämnas en utdelning på 2 % på investerat kapital årligen. Om ett överskott finns tillgängligt för utdelning efter utbetalningarna ovan ska 80 % av detta överskott utbetalas till preferensaktieägare och 20 % till stamaktieägare.

Management avgift

Förvaltaren har rätt att erhålla en årlig förvaltningsavgift från bolaget på 2 % exklusive eventuell moms, tillämplig på investeringskapitalet. Förvaltningsavgiften debiteras kvartalsvis.

Externa kostnader

Bolaget står för alla externa kostnader för genomförandet av förvärvet, såsom arvoden till mäklare, rådgivare, advokater, besiktningsmän, banker, revisorer m.m.

Driftkostnader

I bolagets beräknade löpande kostnader ingår fastighetens drift- och underhållskostnader samt kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning, revision m.m.

Styrelse

Mats Ekström, Björn Mårtensson, Martin Berchtold, Lotta Elmfeldt
Peter Nygren

Denna presentation ("presentationen") har som enda syfte att ge mottagaren allmän information om Iberian Yield Investment AB. Presentationen riktar sig endast till den person som mottagit presentationen från Iberian Yield Investment AB och är ej avsedd för allmänheten. Presentationen utgör varken ett erbjudande att förvärva finansiella instrument eller finansiell rådgivning till enskild person. Denna presentation är inte avsedd för eller riktad till sådana personer som är bosatta eller bedriver sin verksamhet i jurisdiktioner där distributionen av denna presentation är föremål för förbud eller begränsningar. Informationen är skyddad av upphovsrätt och får inte kopieras, distribueras eller publiceras.

Även om Iberian Yield Investment AB har strävat efter att verifiera informationen i presentationen kan det inte garanteras att denna i alla avseenden är korrekt, fullständig eller rättvisande. Presentationen tar inte hänsyn till enskild persons specifika ekonomiska eller skattemässiga situation. Om mottagaren framöver erbjuds att investera i Iberian Yield Investment AB bör mottagaren söka ytterligare information samt kvalificerad finansiell rådgivning innan någon konkret transaktion genomförs eller handling vidtas. Investeringar i aktier och andra finansiella instrument är förenade med risktagande och hela eller delar av sådana investeringar kan gå förlorade. Denna presentation har inte varit, och kommer inte heller att vara, föremål för myndighets granskning, godkännande eller registrering. Tvister i anledning av presentationen skall prövas enligt svensk rätt av svensk domstol exklusivt.