

DETTA ÄR ONE PUBLICUS

One Publicus Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter med hög kvalitet för utbildning, vård, omsorg, och samhällsservice.

Bolaget äger tre förvaltningsfastigheter, Lagern 4 i Solna, Stockholm, Draken 15 i Malmö och Henån 1:411, Orust, genom dotterbolag. Bolaget planerar att fortsätta växa genom förvärv av fastigheter med hög kvalitet.

Verksamheterna i fastigheterna omfattar grundskola, förskola, vårdboende, tandvård, vårdcentral, LSS-boenden, bank och service.



720 mkr

Fastighetsvärde

3 st

Antal fastigheter

11 898 m²

Uthyrbar area

29,5 mkr

Hysesintäkter 2021

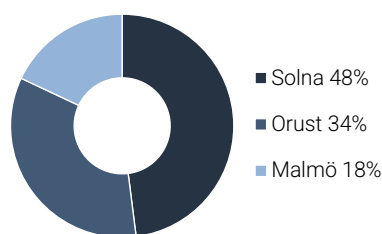
100 %

Uthyrningsgrad

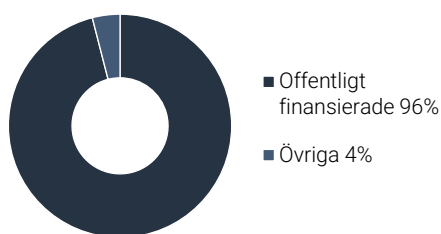
14 år

WAULT 2022

Hysesintäkter per läge



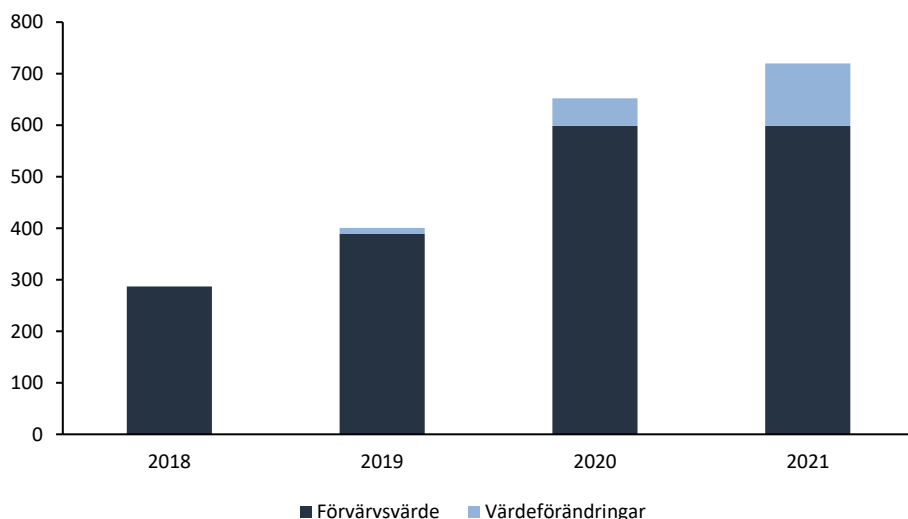
Hysesintäkter per hyresgästtyp



Fastighetsportföljens läge



Marknadsvärde fastighetsportföljen, mkr



ONE PUBLICUS AFFÄRSMODELL

- Långsiktig förvaltning och utveckling av en fastighetsportfölj fokuserad på kvalitetsfastigheter med långa hyresavtal med stabila hyresgäster, företrädesvis finansierade direkt eller indirekt av stat, kommun eller landsting
- Publicus är ett specialiserat fastighetsbolag med målsättning att erbjuda aktieägarna en långsiktigt och stabil riskjusterad avkastning genom
 - att uteslutande investera i helt moderna och ändamålsenliga byggnader med goda lägen och med låg restvärdesrisk
 - att bygga upp en portfölj med god riskspridning och ett driftnetto som är motståndskraftigt mot kostnadsvariationer i över tid
 - att genom aktiv förvaltning sörja för bra relationer med hyresgäster och verksamhetsutövare och en hög standard i den dagliga fastighetsförvaltningen
- Med bibehållen avkastningsnivå ska Publicus utveckla en väl diversifierad portfölj med välbelägna och moderna samhällsfastigheter genom omsorgsfulla förvärv och som första delmål nå ett fastighetsvärde över 1 000 tkr

Investeringskriterier



Geografi

Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionen samt regionstäder



Hyresgäster

Kommun, län, stat och starka offentligt finansierade hyresgäster



Tillgångstorlek

100 – 500 mkr men även större tillgångar utvärderas om de bedöms attraktiva för portföljen



Verksamhetssegment

Skola/utbildning, äldreomsorg, sjuk- och hälsovård, äldreboende, LSS boende och samhällsservice



Kontraktslängd

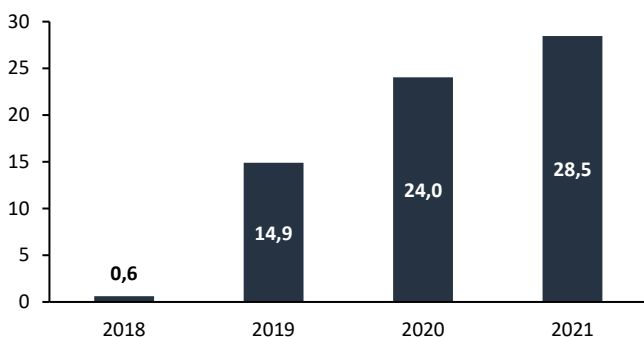
10 – 25 år hyrestid vid förvärv, kortare kontraktstider kan övervägas i mycket goda lägen



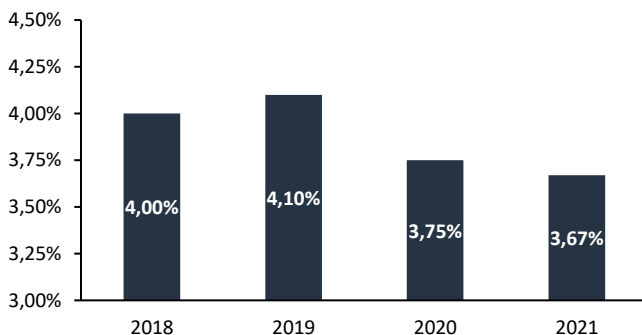
Byggnadsstandard

Högkvalitativa byggnader som möter hyresgästernas högt ställda verksamhetskrav

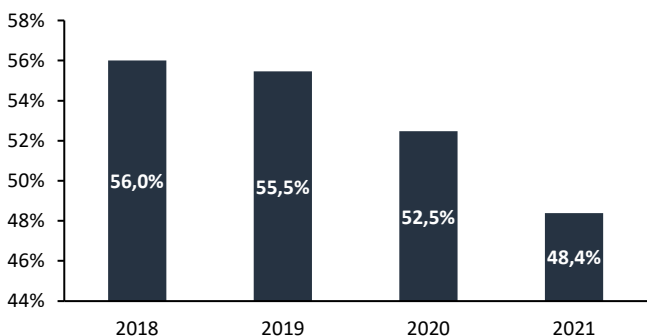
Hyresintäkter, mkr



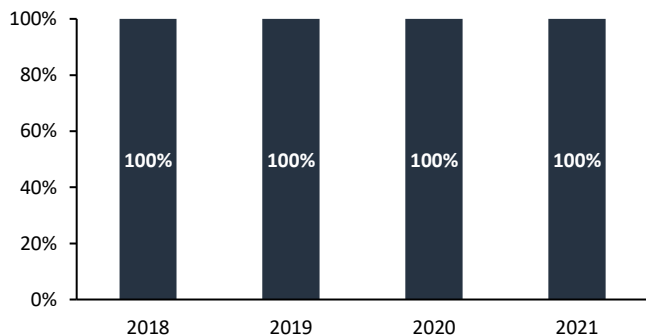
Fastigheternas direktavkastning fastighetsvärdering



Belåningsgrad



Uthyrningsgrad



ÅRET I KORTHET

2021 var ytterligare ett bra och stabilt år för bolaget. Resultat och kassaflöde har utvecklats väl och i linje med plan. Vid värdering av fastighetsportföljen vid årsskiftet uppgick värdet till 720 000 tkr (664 000 tkr), en ökning med cirka 8,4 % jämfört med föregående år. Bolagets belåningsgrad minskade därmed till 48,39 % (52,4 %). NRV per aktie ökade med 17 % vid årsskiftet till 148,93 kr (127,25 kr).

I den löpande verksamheten har två underhållsprojekt genomförts i Solna Centralskola (Lagern 4) avseende målning av tak och fönsterpartier. Detta enligt plan och var ursprungligen planerat av tidigare ägare. Bolaget blev därigenom kompenserat genom lägre köpeskillning. Populära Solna Centralskola har även utökat lokalerna genom ombyggnad av den tidigare förskolan till nya klassrum. Detta projekt genomförde Solna Stad i egen regi.

Under året har flera tilläggsförvärv utvärderats med syfte att utveckla bolagets fastighetsportfölj. Bolagets strategi är att investeringar i nya fastigheter ska bidra till bolagets långsiktiga lönsamhet och minska risker i driftnettot över tid. Bolaget har fortsatt målsättningen att växa genom selektiva förvärv. Inför 2022 är bedömningen att marknadsutvecklingen bör bidra till ökade möjligheter för bolaget genom att avkastningskraven stabiliseras på en mer långsiktigt hållbar nivå.

För de närmaste åren förväntas verksamheten sammantaget att utvecklas genom ytterligare tilläggsförvärv till fastighetsportföljen och stabil tillväxt av driftnettot. Koncernen bedöms fortsatt ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intäkter från hyresgästerna.



Ulf Attebrant

VD

+46 (0) 8 402 53 87

+ 46 (0) 70 220 15 84

ulf.attebrant@pareto.com

Urval finansiella nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Hyesintäkter (inkl. serviceintäkter)	29 480	24 043	14 913	639
Driftnetto	24 532	20 566	13 038	599
Förvaltningsresultat	16 016	12 705	8 021	-804
Resultat före skatt	72 175	69 034	19 762	14 850
Resultat per aktie, kr	21,97	25,3	11,95	9,52
Marknadsvärde fastigheterna	720 000	664 000	401 000	287 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	2 595 000	1 700 000	1 250 000
Eget kapital per aktie, kr	135,48	119,26	106,92	105,34
Belåningsgrad, %	48,39	52,47	55,46	56
Räntetäckningsgrad, ggr	3,82	3,51	3,43	Neg.
Soliditet, %	47,08	44,4	43,14	43,38
Överskottsgrad, %	83,95	85,54	87,43	93,74
NRV per aktie, kr	148,93	127,25	110,4	106,63
Utdelning, kr/aktie	5,75	5,75	5,75	5,75

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Solna Lagern 4

Modern utbildnings- och vårdfastighet belägen i Solna fullt uttyrd till Solna Stad. Fastigheten är belägen mindre än 150 meter från Solna Centrum tunnelbana som tar dig till centrala Stockholm på några minuter.

Fastighetsfakta:

Uthyrbar area:	5 253 m ²
Renoveringsår:	2018
WAULT:	16,6 år
Hysesintäkter:	13,9 mkr

Hyresgäster:



SOLNA STAD



Orust Henån 1:144

Modern vårdfastighet belägen på Orust i centrala Henån. Byggnaden erbjuder kommunens invånare moderna lokaler för äldreomsorg, vårdcentral, mödravårdscentral och tandläkarmottagning.

Fastighetsfakta:

Uthyrbar area:	4 461 m ²
Byggår:	2018
WAULT:	11,7 år
Hysesintäkter:	10,5 mkr

Hyresgäster:



Orust kommun



Capio



Folk tandvården



Malmö Draken 15

Modern vårdfastighet belägen i utvecklingsområdet Bulltofta Frilufsstad i östra Malmö. Centrala Malmö nås inom 10 minuter med buss. Byggnaden erbjuder moderna lokaler för LSS-boende och service.

Fastighetsfakta:

Uthyrbar area:	2 184 m ²
Byggår:	2018
WAULT:	13,3 år
Hysesintäkter:	5,1 mkr

Hyresgäster:



Malmö stad

Handelsbanken

