

## ÅRET I KORTHET

**2022 var ytterligare ett bra och stabilt år för bolaget**

Resultat och kassaflöde har utvecklats väl och i linje med plan. Vid årsskiftesvärdering av fastighetsportföljen uppgick värdet till 719 000 (720 000) tkr, en minskning med cirka 0,1 % jämfört med föregående år. I den externa värderingen balanserades ökade avkastningskrav av ökade hyresintäkter från indexjusteringar.

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats efter Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022. Rysslands agerande har bemötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en ökande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd. Bolagets hyresintäkter är i stort sett helt säkrade mot inflation genom att samtliga hyresavtal är indexreglerade.

**Styrelsen föreslår att utdelningen pausas**

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 19 april 2023 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför den refinansiering som äger rum under det tredje kvartalet 2023. Två av bolagets lån kommer att omförhandlas och kostnaden för extern finansiering beräknas därmed öka. Styrelsens ambition är dock att efter bolagets refinansiering återuppta en utdelning utifrån vad förutsättningarna då tillåter.

**Alla fastigheter miljöcertifierade**

Under 2022 har miljöcertifiering genomförts i två fastigheter, Solna Lagern 4 och Orust Henån 1:411, i Malmö Draken 15 är certifieringsarbetet slutfört och certifikatet kommer att erhållas under början av 2023.

Under året har flera tilläggsförvärv utvärderats, men bedömts som vara för aggressivt prissatta och bolaget har därför beslutat att avvakta. Målsättningen är fortsatt att utveckla bolagets fastighetsportfölj genom selektiva förvärv när marknadsförutsättningarna bedöms som goda för bolaget. Inför 2023 är bedömningen att marknadsutvecklingen bör bidra till ökade möjligheter för bolaget genom att avkastningskraven stabiliseras på en mer långsiktig hållbar nivå i förhållande till kostnaden för extern lånefinansiering.

**För de närmaste åren förväntas verksamheten sammantaget att utvecklas med stabilt driftnetto och förvaltningskostnader. 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

ulf.attebrant@paretosec.com

## Urval finansiella nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	30 458	29 480	24 043	14 913	639
Driftnetto	25 669	24 748	20 566	13 038	599
Förvaltningsresultat	16 432	16 016	12 705	8 021	-804
Resultat före skatt	17 331	72 175	69 034	19 762	14 850
Resultat per aktie, kr	5,01	21,97	25,3	11,95	9,52
Marknadsvärde fastigheterna	719 000	720 000	664 000	401 000	287 000
Antal utestående aktier, st	2 595 000	2 595 000	2 595 000	1 700 000	1 250 000
Eget kapital per aktie, kr	134,75	135,48	119,26	106,92	105,34
Belåningsgrad, %	48,46	48,39	52,47	55,46	56
Räntetäckningsgrad, ggr	3,36	3,82	3,51	3,43	Neg.
Soliditet, %	46,53	47,10	44,4	43,14	43,38
Överskottsgrad, %	84,28	83,95	85,54	87,43	93,74
NRV per aktie, kr	148,78	148,93	127,25	110,4	106,63
Utdelning, kr/aktie	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75

## 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 miljöcertifierade 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.



719 mkr

Fastighetsvärde

3 st

Antal fastigheter

11 898 m<sup>2</sup>

Uthyrbar area

30,5 mkr

Hysesintäkter 2022

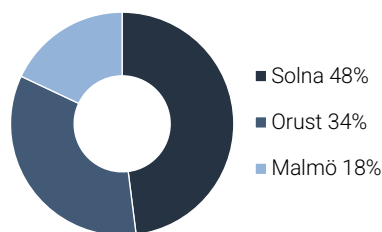
100 %

Uthyrningsgrad

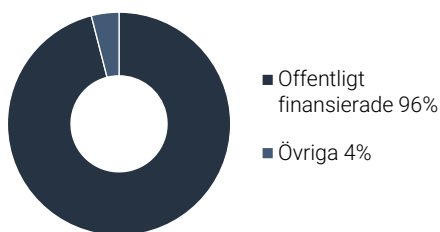
13,4 år

WAULT 2023

### Hysesintäkter per läge



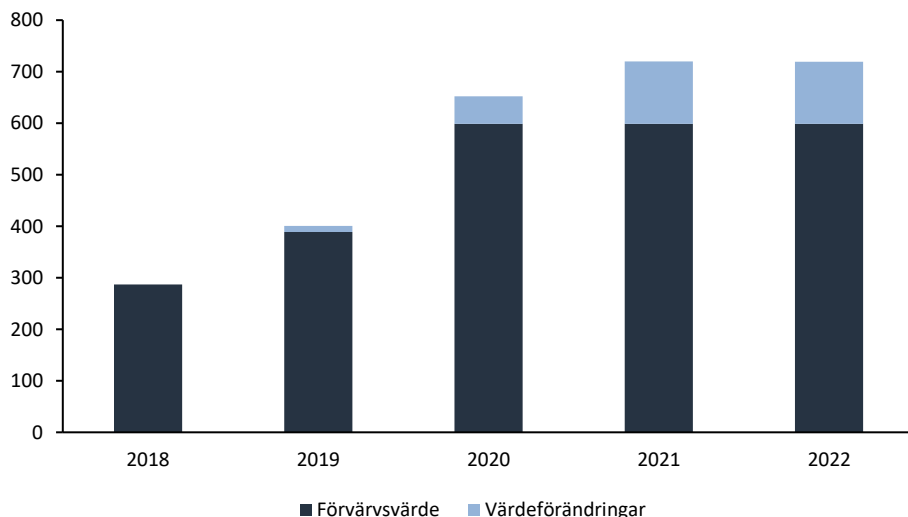
### Hysesintäkter per hyresgästtyp



### Fastighetsportföljens läge



### Marknadsvärde fastighetsportföljen, mkr



## ONE PUBLICUS AFFÄRSMODELL

- Långsiktig förvaltning och utveckling av en fastighetsportfölj med tydlig hållbarhetsinriktning 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 de närmaste åren

### 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

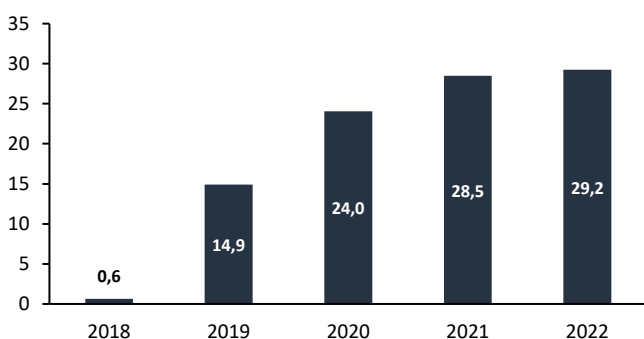
10 – 25 år hyrestid vid förvärv, kortare kontraktstider kan övervägas i mycket goda lägen



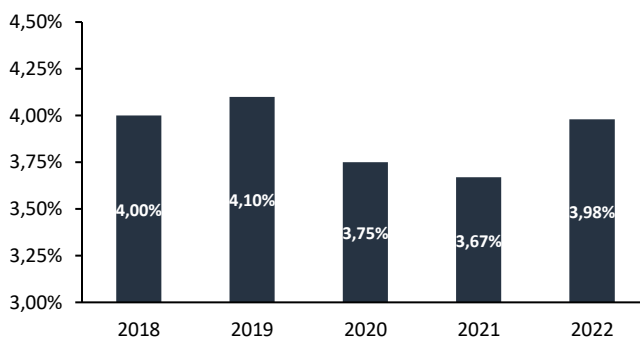
#### Byggnadsstandard

Högkvalitativa byggnader som möter hyresgästernas högt ställda verksamhetskrav

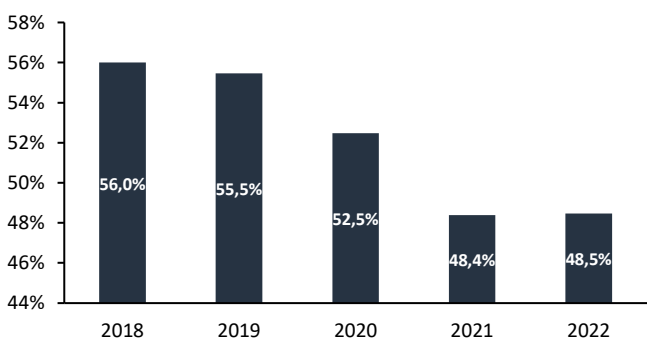
### Hyresintäkter, mkr



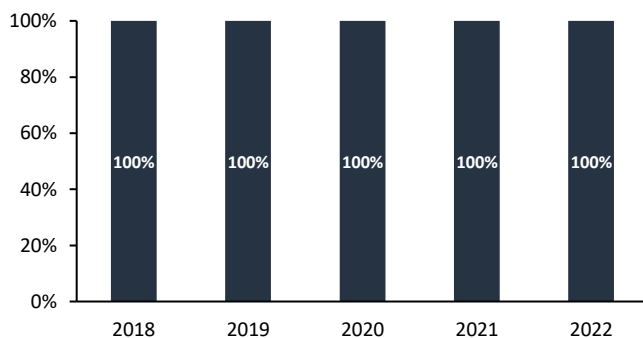
### Fastigheternas direktavkastning fastighetsvärdering



### Belåningsgrad



### Uthyrningsgrad



## 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<sup>2</sup>  
Renoveringsår: 2018  
WAULT: 16,6 år  
Hyresintäkter: 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 äldrevård, vårdcentral, mödravårdscentral och tandläkarmottagning.

## Fastighetsfakta:

Uthyrbar area: 4 461 m<sup>2</sup>  
Byggår: 2018  
WAULT: 11,7 år  
Hyresintäkter: 10,5 mkr



## Hyresgäster:



Orust kommun



Capio



Folkandvården



## 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<sup>2</sup>  
Byggår: 2018  
WAULT: 13,3 år  
Hyresintäkter: 5,1 mkr



## Hyresgäster:



Malmö stad

Handelsbanken

