

EMILSHUS

Pressmeddelande

14 oktober 2022

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) Delårsrapport januari–september 2022

Perioden januari–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 62 procent till 322,5 mkr (198,6).
- Förvaltningsresultatet ökade med 44 procent till 138,0 mkr (95,6).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie ökade med 1 procent till 1,41 kronor (1,40).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 353,4 mkr (309,4), vilket motsvarar 4,23 kronor per stamaktie (4,71).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 185,7 mkr (293,0).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 128,0 mkr (3,5).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 113,6 mkr (83,7).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 132,6 mkr, varav 2 154,5 mkr avsåg fastighetsförvärv.

Kvartalet juli–september 2022

- Hyresintäkterna ökade med 65 procent till 121,4 mkr (73,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 46,7 mkr (38,9).
- Förvaltningsresultatet per stamaktie minskade med 14 procent till 0,50 kronor (0,58).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 76,0 mkr (188,9), vilket motsvarar 0,71 kronor per stamaktie (2,80).
- Omvärdering av förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 25,9 mkr (201,0).
- Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 23,5 mkr (-0,1).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 37,6 mkr (34,0).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 817,1 mkr, varav 803,1 mkr avsåg fastighetsförvärv.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Carnegie har i sin roll som stabiliseringsansvarig genomfört stabiliseringsåtgärder av Emilshus B-aktie efter noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 juni 2022. Stabiliseringsåtgärderna har avslutats och genom att utnyttja övertilldelningsoptionen har Emilshus beslutat om nyemission av 2 427 819 B-aktier. Genom den tillkommande emissionen tillfördes Emilshus 68,0 mkr.
- Jakob Paljak har anställts som ny operativ chef med tillträde den 19 september 2022. Jakob ansvarar för förvaltning och utveckling av Emilshus fastighetsbestånd samt ingår i bolagets ledningsgrupp.
- Den 1 september tillträdde Emilshus en fastighetsportfölj i Småland och Östergötland till ett värde om 615 mkr.
- Emilshus har tillträtt en fastighet med ett nyuppfört Bauhaus byggvaruhus vid Norremark handelsplats i Växjö om 13 tkvm och årligt hyresvärde om cirka 12 Mkr utifrån ett hyresavtal om 17 år. Efter tillträdet är Emilshus till Växjös största privata fastighetsägare inom kommersiella lokaler.
- I september emitterade Emilshus seniora icke säkerställda gröna obligationer om 250 mkr inom ett rambelopp om 1 000 mkr, med en löptid om tre år och en rörlig ränta om Stibor 3M plus 725 baspunkter. Emissionslikviden kommer att användas för finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter i enlighet med Emilshus Green Bond Framework daterat september 2021.

EMILSHUS

Väsentliga händelser efter perioden

- Emilshus slutförde per 6 oktober 2022 återköpserbjudandet avseende Emilshus utestående seniora icke säkerställda obligationer 2019/2022 med en ursprunglig utestående volym om 500 mkr.
- Avtal tecknades i oktober om förvärv av två handelsfastigheter i Kalmar och Västervik för totalt 42 mkr med ett årligt hyresvärde om 3,3 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bil och Motor i Sydost AB och genomsnittlig återstående löptid för hyresavtalen är 9 år. Tillträde är planerat till den 1 november 2022.

VD kommenterar – Långsiktigt fokus i instabil marknad

Vi upplever denna höst en orolig tid med volatil kursutveckling för fastighetsaktier. En hög inflation, stigande räntor, pågående krig och en förväntad sämre konjunktur får marknaden att reagera negativt. Emilshus fokuserar, som alltid, på att säkerställa stabil finansiering och god lönsamhet med ett långsiktigt perspektiv på verksamhet och utveckling.

Påverkan från räntor, inflation och elkostnader

Emilshus är ett bolag med starka kassaflöden, solid hyresgästbas, långa kontraktstider och hög direktavkastning. Tillsammans med en stabil finansiering är detta faktorer som blir än mer betydelsefulla i en svag fastighetsmarknad och en annalkande lågkonjunktur.

Emilshus belastas av ökade kostnader för finansiering och el samtidigt som inflationen i huvudsak verkar i andra riktningen då 96 procent av Emilshus hyresflöde inflationsjusteras enligt konsumentprisindex.

Förändringar i Stibor påverkar Emilshus avseende utestående obligationslån och den del av bankfinansieringen som inte är räntesäkrad. Av Emilshus totala räntebärande skulder är cirka 35 procent räntesäkrad genom derivat med en återstående löptid om cirka 3,5 år.

Avseende elkostnader har huvuddelen av Emilshus hyresgäster egna elabonnemang eller betalar sin elförbrukning genom ett hyrestillägg. Stigande elpriser har därmed en begränsad direkt påverkan på Emilshus men måste ändå följas noga för att säkerställa hur elkostnaderna påverkar hyresgästernas ekonomi och hyresbetalningsförmåga. Vår bedömning är att ett högre elpris för många hyresgäster, i synnerhet inom industrisegmentet, innebär en större belastning än hyreshöjningar. Den genomsnittliga hyresnivån i Emilshus fastighetsbestånd är 660 kronor per kvadratmeter vilket innebär att hyresuppgången är begränsad räknat i kronor per kvadratmeter.

Sammantaget beräknas en förändring i konsumentprisindex om 9,5 procent oktober 2021 till oktober 2022 och en uppgång av Stibor till 3 procent påverka Emilshus förvaltningsresultat för 2023 med cirka +23 mkr. Emilshus känslighet för räntehöjningar är under det kommande verksamhetsåret därmed begränsad.

Långsiktig finansiering

Emilshus har under 2022 arbetat med att stärka det egna kapitalet och säkra sin finansiering. Den gröna obligation om 250 mkr som Emilshus emitterade i september skedde till en ränta om Stibor 3M plus 725 baspunkter. En motsvarande obligation emitterades i april i år med ett påslag om 525 baspunkter. Den högre kapitalkostnaden speglar osäkerheten som för närvarande råder i marknaden. För oss innebär denna obligationsemission, som står för 6 procent av bolagets totala skulder, att vi fullföljer den refinansiering och kapitalisering vi arbetat med under året för att nå en långsiktigt stabil finansiering som samtidigt ger oss kapacitet att utnyttja förvärvsmöjligheter som en tuffare fastighetsmarknad kan ge.

Obligationskapitalet används normalt som en kompletterande finansiering i skiktet mellan cirka 50 och 60 procent av investeringsbeloppet vid ett förvärv, där de första 50 procenten är säkerställd banksskuld och beloppet över 60 procent är eget kapital. Högre kapitalkostnad för obligationsfinansieringen, som i detta fall med två procentenheter, ställer krav på att kommande fastighetsförvärv sker till en högre direktavkastning än tidigare om bolaget ska bibehålla lönsamhet. Bedömningen är att Emilshus i den lokala fastighetsmarknaden kan identifiera sådana förvärv utan att tumma på bolagets kvalitetskrav avseende hyresgästens betalningsförmåga eller hyresavtalens löptid.

EMILSHUS

Emilshus löste i september och i början av oktober 2022 genom två avräkningar ett obligationslån om 500 mkr och minskade därmed volymen av företagsobligationer. Nästkommande obligationslösen sker under 2025. Bolaget har även under året stärkt det egna kapitalet med 756 mkr. Nettobelåningsgraden uppgår till 54 procent, väl under det finansiella målet om maximalt 60 procents nettobelåningsgrad.

Trots de utmaningar som en skakig omvärld kan innebära är det min samlade bedömning att Emilshus har den verksamhetsmässiga styrkan och den rätta marknadspositionen för att kunna prestera väl även i svåra tider.

Jakob Fyrberg
VD

För mer information, vänligen kontakta:

Jakob Fyrberg, VD
E-post: jakob.fyrberg@emilshus.com
Telefon: 0705-93 95 96

Denna information är sådan information som Emilshus är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom nedanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 14 oktober 2022 klockan 07.30.

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2022 till cirka 782 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 124 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie av serie B och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2022. Läs mer på emilshus.com.

Emilshus - Fabriksgatan 1A - 574 38 Vetlanda – www.emilshus.com