



Pressmeddelande. Stockholm 30 november 2022, Sehlhall. Delårsrapport Juli – September 2022

Demografisk efterfrågan kvarstår, trots sämre konjunktur

Hyresintäkter uppgick till 6 446 Tkr (3 916).

Driftnetto uppgick till 5 684 Tkr (3 500) vilket gav en driftmarginal på 87 (88) procent.

Värdeförändringar uppgick till 6 912 Tkr (10 598).

Kassaflödet uppgick till -43 227 Tkr (-65 027), påverkat av fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 65 708 kvm BTA (55 852).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 820 621) i pågående markförädling.

VD har ordet

Sehlhall fortsätter sin stabila utveckling och omsättningen ökar enligt plan. Under kvartalet har Jensen Education flyttat in i vår nybyggda förskola Vigelsjö i Norrtälje, och på Värmdö har Norlandia flyttat in i den nya förskolan Insikten. Vi har startat upp förvaltningen av vår nyförvärvade förskola i Västerås tillsammans med hyresgästen Barnens Lilla Academia och successivt ska vi utveckla förskolan till att ta emot fler barn. I augusti tillträdde vi Gammeludden i Nacka. En unik sjötomt om 42 000 kvadratmeter med en 30-årig historia av omsorgsverksamhet. Här planerar vi för äldreomsorg utgående från vårt koncept Senior kvarter. Under tiden för den pågående planprocessen nyttjas fastigheten av Nacka kommun. Efter periodens utgång har Ekerö kommun fattat beslut om bygglov för vårt nya vårdboende på Tranholmen på Ekerö.

Under hösten har vi skapat nya relationer och affärer som sannolikt inte hade varit möjliga för ett år sedan. Vi har idag en fin projektportfölj och ett stabilt växande förvaltningsbestånd. Vi har goda bankrelationer och långsiktiga ägare. Vi har en nästintill obelånad landbank om två miljoner kvadratmetermark i stadsnära lägen. Sammantaget ger detta anledning till tillförsikt, trots att omvärlden medför utmaningar.

Risken är att en försämrad ekonomi i kommunerna leder till en skadlig återhållsamhet vad gäller utbyggnaden av livsviktig social infrastruktur. Lösningen stavas samarbete. Stat, kommun, idéburna organisationer och näringsliv måste arbeta tillsammans för att under ansträngda tider upprätthålla den sociala välfärden.

Även för Sehlhall innebär marknadsläget en större osäkerhet. Vi är dock i den del av marknaden som drivs och styrs av demografisk realitet, vilket innebär att behoven kvarstår även i en sämre konjunktur. Med stigande finansieringskostnader, högre avkastningskrav och i viss mån även högre produktionskostnader klarar inte alla projekt att mätas mot våra högt uppställda krav. Utifrån detta kommer vi att genomföra färre projekt än vi tidigare planerat. Jag vill dock understryka att vi inte stannar upp. Vi växlar ner, så som erfarna förare gör när vägen blir kurvigare och sikten sämre. Vi bygger aldrig på spekulation och vår samarbetsmodell ger oss möjlighet att teckna entreprenadavtal och hyresavtal i nära anslutning till byggstart. Våra långa hyresavtal, oftast 15-20 år, är fullt indexerade och våra starka hyresgäster minimerar motpartsrisken.

Fortsatta investeringar kräver fortsatt finansiering och efter periodens utgång har vi annonserat att vi ber våra obligationsinnehavare om en förlängning av löptiden till och med den sista oktober 2024. Vid erbjudandets publicering hade vi på förhand erhållit accept från ca 45 procent av obligationsinnehavarna. Röstningsförfarandet är pågående, men utifrån denna förankring gör vi bedömningen att erbjudandet kommer att godkännas, vilket är ett tydligt tecken på att kapitalmarknaden uppskattar vår affärsmodell.

Fastighetsbranschen befinner sig i en utmanande tid. Vi är ödmjuka inför de utmaningar och möjligheter som kommer att uppstå, trygga i vår övertygelse att kvalitet och långsiktighet lönar sig, idag och imorgon.

Dan T. Sehlberg, vd och koncernchef

Rapporten i sin helhet publiceras på: www.sehlhall.se/investerare

Denna information är sådan som Sehlhall är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 november, 2022, klockan 13:00 (CEST).

För ytterligare information, vänligen kontakta: Erik Uhlén, CFO, +46 (0)708 34 71 34, ir@sehlhall.se

Om Sehlhall: Sehlhall skapar social infrastruktur för livets alla faser. Det gör vi genom att utveckla och förvalta moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum. Sverige står inför demografiska utmaningar och brottas med ett växande underskott av olika samhällsfunktioner, t.ex. förskolor, skolor, grupp- och vårdboenden. Det vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.