

Zenith Group Real Estate I AB (publ)
Org. Nr. 559105-6345

Delårsrapport januari-juni 2018

Zenith Group Real Estate I AB (publ)

Org.Nr. 559105-6345

Första halvåret 2018 i sammandrag

- Rörelseresultat -515 Tkr.
- NAV-värdet uppgick vid periodens slut till 108,57 procent.
- Notering av bolagets utgivna vinstandelslån på NDX den 7 juni 2018.
- Bolaget har under perioden ingått ett investeringsåtagande i Terraviva 1 AB.

Allmänt om verksamheten

Zenith Group Real Estate I AB ("Bolaget") etablerades under 2017. Den huvudsakliga verksamheten består av investeringar i fastighetsfonder inom den Europeiska unionen. Bolaget inriktar sig främst på investeringsobjekt i Norden, primärt i Sverige. Bolaget avser att finansiera investeringarna med de medel som inflyter vid utgivning av vinstandelsbevis.

Bolagets verksamhet och finansieringsmodell innebär att det klassificeras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Regelverket för alternativa investeringsfonder innebär att bolaget måste förvaltas av en AIF-förvaltare som innehar tillstånd från Finansinspektionen samt att ett förvaringsinstitut utses för att förvara bolagets investeringar. Bolaget har utsett och ingått avtal med FCG Fonder AB som AIF-förvaltare samt Danske Bank som förvaringsinstitut. FCG Fonder delegerar i sin tur förvaltningen av fondens tillgångar till ZenMgmt AB som är en del av det närstående Zenith Group.

Bolagets emitterade vinstandelsbevis med ISIN SE0010636191 är upptagna till handel på en reglerad marknad, NDX, sedan den 7 juni 2018. Vinstandelsbevisets kortnamn är ZenithREI-1.

Utveckling av Bolagets verksamhet under första halvåret

Den 7 juni noterades bolagets utgivna vinstandelsbevis på NDX Debt Securitates. Från och med noteringsdagen trädde bolagets avtal med FCG Fonder och Danske Bank i kraft.

Bolaget har under första halvåret ingått ett åtagande om att investera i Terraviva 1 AB. Terraviva 1 AB planerar ett bostadsprojekt i Nynäshamns kommun. Bolagets åtagande uppgår till 25 Mkr. Under perioden har total cirka 1,3 Mkr investerats inom ramen för åtagandet. Den egentliga investeringen beräknas ske någon gång under andra halvåret 2018.

Resultat och ställning första halvåret 2018

Rörelsekostnader

Bolagets kostnader under första halvåret består dels av ej återkommande kostnader som uppstått i samband med starten av bolagets verksamhet. Dels består kostnaderna av återkommande kostnader vilka till huvuddelen består av periodiserade utgifter i samband med konstruktionen och försäljningen av vinstandelsbevisen som periodiseras över vinstandelsbevisens livslängd.

Från och med dagen för noteringen och ingången av avtalet med FCG Fonder tillkommer även förvaltningsarvode till FCG Fonder uppgående till 2,5% per år baserat på de totala teckningsintäkterna från vinstandelslånen. FCG Fonder betalar sedan i sin tur ett arvode om 2,32% per år till ZenMgmt AB.

Värdeförändring från långfristiga skulder

Vinstandelslånet/vinstandelsbevisen värderas till aktuell NAV-kurs vilket per balansdagen innebär en positiv värdeförändring om cirka 515 tkr.

Finansiering

Bolaget har per balansdagen utfärdat vinstandelsbevis uppgående till 53 090 000 kronor nominellt. Det hittills emitterade vinstandelsbevisen har emitterats till kurs 110 vilket innebär en premie om 10% för att täcka kostnader under vinstandelslånets löptid. För mer information om vinstandelsbevisen se not 3.

Net Asset Value (NAV)

AIF-förvaltarens beräkning av NAV på vinstandelsbevisen uppgick per Balansdagen till 108,57% av nominellt belopp.

Bolagets AIF-förvaltare beräknar minst vid följande tillfällen ett NAV för vinstandelsbevisen baserat på en oberoende värdering av Bolagets innehav;

- Årligen per den 31 december;
- För fastställande av teckningskurs vid emission av efterföljande vinstandelslån;
- Samt per noteringsdagen för vinstandelslånen.

Per noteringsdagen den 7 juni uppgick AIF-förvaltarens beräknade NAV till 108,79. AIF-förvaltaren har även per den 16 augusti beräknat NAV, för fastställande av teckningskurs i nästa emission av vinstandelsbevis, vilket uppgick till 108,08%

Resultaträkning

	Not	2017-03-10 2017-12-31	2017-03-10 2017-06-30
	1		
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-515 306	-
Rörelseresultat		-515 306	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Värdetförändring från långfristiga skulder		515 306	-
Resultat efter finansiella poster		515 306	-
Inkomstskatt		-	-
Periodens resultat tillika periodens totalresultat		-	-

Rapport över totalresultat

	2017-03-10 2017-12-31	2017-03-10 2017-06-30
Årets resultat	-	-
Övrigt totalresultat för året	-	-
Totalresultat för året	-	-

Balansräkning

	Not	2018-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	1 284 792	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 284 792	-
Summa anläggningstillgångar		1 284 792	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		-	58 399 000
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		1 899 968	2 043 965
Summa kortfristiga fordringar		1 899 968	60 442 965
Likvida medel		55 136 846	258 708
Summa omsättningstillgångar		57 036 814	60 701 673
SUMMA TILLGÅNGAR		58 321 606	60 701 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>500 000</i>	<i>500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Summa eget kapital		500 000	500 000
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	3	57 642 402	58 157 708
Summa långfristiga skulder		57 642 402	58 157 708
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 204	2 043 965
Summa kortfristiga skulder		179 204	2 043 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 321 606	60 701 673

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	S:a eget kapital
Bolagets bildande 2017-03-10	500 000	-	500 000
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	500 000	-	500 000
Periodens resultat och övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående eget kapital 2018-06-30	500 000	-	500 000

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 2018-06-30	2017-03-10 2017-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-515 306	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-515 306	-
Ökning/minskning av rörelsefordringar	58 542 997	-
Ökning/minskning av rörelseskulder	-1 864 761	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 162 930	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 284 792	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 284 792	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Likvid startkapital	-	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	500 000
Periodens kassaflöde	54 878 138	500 000
Likvida medel vid årets början	258 708	
Likvida medel vid årets slut	55 136 846	500 000

Noter

Not 1 - Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för Zenith Group Real Estate I AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företaget i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med 1 januari 2018 redovisas den totala teckningsintäkten från utgivning av vinstandelslån, dvs nominellt belopp plus överkurs, under balansposten Övriga långfristiga skulder. Vinstandelslånet värderas enligt NAV-kursen som sätts av AIF-förvaltaren. Omvärdering av vinstandelslånet redovisas i resultaträkningen under posten Värdeförändring från långfristiga skulder. Förändringarna i redovisningen av vinstandelslånet är även tillämpade på jämförelsesiffrorna för föregående perioder.

I övrigt är de redovisningsprinciper som tillämpas i denna rapport är oförändrade från de redovisningsprinciper som beskrivs i not 1 från årsredovisningen 2017.

Not 2 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Redovisade värden	2018-06-30	2017-12-31
Ingående balans	-	-
Investeringar	1 284 792	-
Värdeförändringar via resultaträkningen	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	1 284 792	-

Specifikation av aktier och andelar	Ägarandel Kapital (%)	Ägarandel Röster (%)	Innehav antal	Redovisat värde
<i>Onoterade innehav</i>				
Terraviva 1 AB - stamaktier				9 375
Terraviva 1 AB - Förlagsaktier				10 417
Terraviva 1 AB - Preferensaktier				1 250 000
Mengus 2018 AB - stamaktier				15 000
Summa onoterade innehav				1 284 792
Summa aktier och andelar				1 284 792

Bolagets återstående investeringsåtagande i Terraviva 1 AB uppgår till 23 730 208 kr.

Not 3 - Övriga långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-12-31
Vinstandelslån, nominellt belopp	53 090 000	53 090 000
Vinstandelslån, överkurs	5 309 000	5 309 000
Värdeförändring via resultaträkningen	-756 598	-241 292
Summa	57 642 402	58 157 708

Vinstandelslån

Vinstandelslånet är uppdelat i vinstandelsbevis som emitterats till ett nominellt värde om 10 000 kr per bevis. Vinstandelsbevisen har emitterats till kurs 110, dvs 11 000 kr per vinstandelsbevis. Bolaget har totalt emitterat 5 309 vinstandelsbevis om totalt 53 090 000 kr nominellt.

Enligt villkoren för vinstandelslånet beror avkastningen på utfallet av bolagets investeringar. Lånet har ingen garanterad avkastning eller någon garanterad rätt till återbetalning. Avkastningen är villkorad av det realiserade resultatet på bolagets investeringar. Avkastning och återbetalning regleras tidigast vid avyttringstillfället för varje

investering. Lånet löper på sju år från 2017-12-31 med möjlighet för bolaget att förlänga med tre år. Ägarna till vinstandelslånet har rätt till 80% av det realiserade resultatet av bolagets investeringar med en "hurdle rate", dvs förtur till avkastning före aktieägarna, uppgående till 5 % av investerat belopp per år.

Bolaget kan enligt villkoren i efterföljande emissioner emittera vinstandelsbevis upp till dess att det totala utestående lånet uppgår till 500 Mkr nominellt.

Vinstandelsbevisen är noterade och upptagna till handel vid Nordic Derivatives Exchange (NDX) och noterade på listan Debt Securities med under kortnamn ZenithREI-1. Per den 30 juni 2018 hade ännu inga affärer genomförts i vinstandelsbevisen.

Not 4 – Finansiella instrument

Av tabell nedan framgår hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras utifrån IFRS7

	Total	Tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 284 792	1 284 792	-
Likvida medel	55 136 846	-	55 136 846
Summa	56 421 638	1 284 792	55 136 846
Skulder			
Vinstandelslån	57 642 402	-	57 642 402
Summa	57 642 402	-	57 642 402

Bolaget klassificerar de finansiella tillgångarna till verkligt värde i tre nivåer För att ge en indikation om tillförlitligheten i de indata som använts vid fastställandet av verkligt värde. De tre nivåerna är:

Nivå 1: Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad (såsom börsnoterade derivat, finansiella instrument som innehas för handel och tillgångar som kan säljas) baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Det noterade marknadspriset som använts för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen

Nivå 2: Verkligt värde på finansiella tillgångar som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker som i så stor utsträckning som möjligt utgår från marknadsinformation medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara.

Nivå 3: I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation. Detta gäller t ex för onoterade instrument.

Bolagets finansiella tillgångar värderade till verkligt värde utgörs av ett innehav som klassificeras som nivå 3.

Not 5 - Närstående transaktioner

Bolaget uppdragit åt Quesada Kapitalförvaltning AB ("Quesada") att placera vinstandelslån utan fast åtagande. Quesadas ersättning för detta uppdrag uppgick 2017 till 3,5 % av den placerade volymen, totalt 2 043 965 kr. Bolagets kostnad för denna ersättning periodiseras över vinstandelslånets löptid, dvs 7 år, och redovisas som en övrig extern kostnad.

Quesada bedöms vara närstående företag då ledande befattningshavare i Quesadas moderbolag Varenne AB genom sitt indirekta ägande i Zenith Growth I AB har ett bestämmande inflytande över Bolaget.

Not 6 – Händelser efter balansdagen

Den 23 augusti tog styrelsen beslut om att emittera efterföljande vinstandelsbevis och samma dagen godkände Finansinspektionen Bolagets prospekt för erbjudandet om teckning av vinstandelsbevis. Med anledning av bolagets erbjudande och för att kunna fastställa teckningskursen beräknade Bolagets AIF-förvaltare per den 16 augusti ett NAV, baserat på en oberoende värdering av Bolagets innehav, vilket uppgick till 108,08%.

Bolaget har genom skriftligt förfarande låtit innehavarna av vinstandelsbevisen rösta om ett par mindre ändringar i lånevillkoren. De föreslagna förändringarna röstades igenom med 100% majoritet vilket offentliggjordes den 14 augusti.

Zenith Group Real Estate I AB (publ)
Org. Nr. 559105-6345

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporter ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i bolagets verksamhet.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm 2018-08-30



Tommy Jacobson
Ordförande



Andreas Bladh
Styrelseledamot och VD



Lars Thorén
Styrelseledamot