



Akademiska Hus i sammandrag

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 73 miljarder kronor

ÄGS TILL 100 PROCENT AV SVENSKA STATEN GENOM UTBILDNINGSDEPARTEMENTET

- Ägarklausul i obligationsprogram
- Försättningsvis helägt av svenska staten, enligt riksdagsbeslut 2013

LÅNGA HYRESKONTRAKT MED MYCKET KREDITVÄRDIGA KUNDER

- 87 procent av hyresintäkterna från universitet och högskolor
- 60 procent marknadsandel i hela landet

RATING

- Långfristig rating AA/A-1+/K1 (stable outlook) från Standard & Poor's (sedan 1996)
- Kortfristig rating Prime-1 (P-1) från Moody's (sedan januari 2017)

MARKNAD

Akademiska Hus äger, utvecklar och förvaltar kontinuerligt kunskapsmiljöer för utbildning, forskning och innovation i Sverige. Med lång erfarenhet och bred geografisk närvaro utvecklas hållbara och effektiva miljöer samtidigt som stordriftsfördelar uppnås. Kärnverksamhetens inriktning med långfristiga hyreskontrakt med kreditvärda kunder innebär stabilitet i kassaflödet. Med ett helhetsansvar för utveckling av campusområden vid universitet och högskolor kommer även satsningarna på studentbostäder att bidra till utvecklingen.

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Under 2016 har investeringar i egna fastighetsutvecklingsprojekt på 2 700 Mkr genomförts. Beslutade och planerade projekt uppgick vid årsskiftet till närmare 17 miljarder kronor. Ett projekt påbörjas först när ett undertecknat hyreskontrakt finns på plats vilket begränsar risken för vakanser. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 0,9 procent per årsskiftet.

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 6 år.

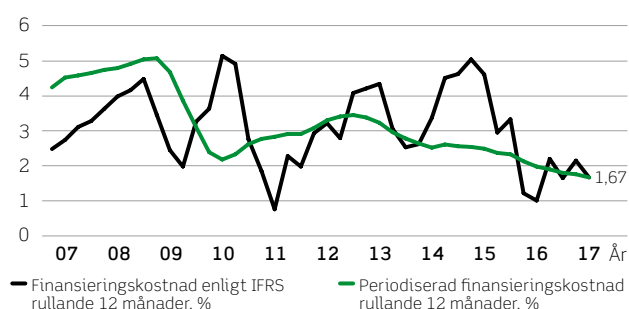
Andelen mer komplexa specialbyggnader avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet uppgår till 35 procent. För dessa krävs normalt hyreskontrakt som återbetalar stor del av investeringen inom kontraktstiden. Dessa kontrakt är oftast tio år eller längre.

FINANSIERING

Akademiska Hus har under 2016 fullföljt den av ägaren beslutade justeringen av kapitalstrukturen genom utbetalning av de sista 2 000 Mkr av efterutdelningen. Finansieringsverksamhetens fokus har varit riktat mot att genomföra en väl diversifierad finansiering av skuldökningen. Under det sedan länge etablerade EMTN-programmet har emitterats obligationer om sammanlagt 4 800 Mkr, varav hälften avser refinansiering.

ECP-programmet har varit den viktigaste kortfristiga finansieringskällan och med den ökande skulden har nyttjandegraden stigit. I syfte att åstadkomma ytterligare stabila förutsättningar för den kortfristiga finansieringen genomfördes en ratingprocess med Moody's. I januari 2017 publicerades den högsta kortfristiga ratingen Prime 1 (P-1) för Akademiska Hus ECP-program. I februari 2017 har också

JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADER, %



Standard & Poor's bekräftat Akademiska Hus rating på AA/A-1+/K1 (stable outlook).

Utöver de publika finansieringsprogrammen finns bekräftade bankfaciliteter på 3 000 Mkr.

Den räntebärande nettolåneskulden ökade med nästan 3 000 Mkr under 2016 och uppgick per årsskiftet till 27 000 Mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningen i portföljen minskade från 6,1 år till 5,2 år vid årets slut. Andelen förfallande lån inom 12 månader uppgick till cirka 35 procent.

Räntebindningen har hållits relativt stabil under året. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -549 Mkr, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, vilket motsvarar en räntekostnad på 2,2 procent under perioden.

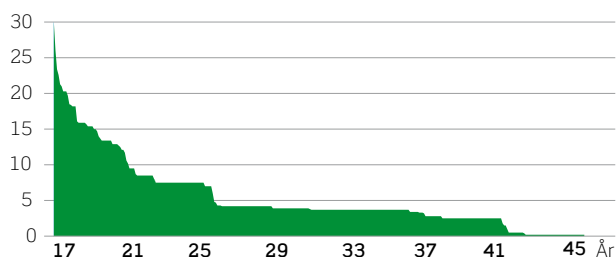
Under EMTN- och MTN-programmens allmänna villkor finns en ägarklausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning.

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating S&P	Rating Moody's	Ram 2016-12-31	Utnyttjat nom. 2016-12-31	Väsentliga avtalsvillkor
Företagscertifikat	A-1+/K1		4 000 Mkr	1 500 Mkr	
ECP	A-1+	P-1	1 200 MEUR	748 MEUR	
EMTN	AA/A-1+		3 000 MEUR	2 208 MEUR	ägarklausul
MTN *)	AA		8 000 Mkr	770 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat			3 000 Mkr	0 Mkr	

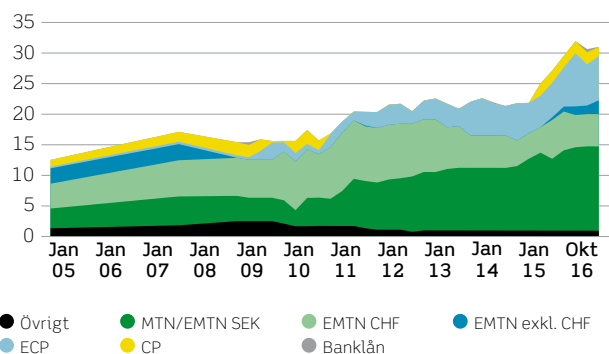
*) ej uppdaterat sedan 2009

	2016	2015	2014
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL			
Förvaltningsintäkter, Mkr	5 666	5 701	5 681
Driftöverskott, Mkr	3 667	3 740	3 717
Värdeförändring fastigheter, Mkr	3 682	2 655	3 529
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeföränd. fastigheter), Mkr	6 714	6 141	6 261
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	73 013	66 575	61 437
varav pågående nyanläggningar	4 802	3 484	4 491
Nettoinvesteringar, Mkr	2 717	2 473	254
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Totalavkastning fastigheter, %	11,4	11,0	13,4
varav direktavkastning, %	5,7	6,4	6,9
varav värdeförändring, %	5,7	4,6	6,5
Avkastning på eget kapital, %	16,3	15,0	15,5
Avkastning på operativt kapital, %	6,2	6,9	7,3
Soliditet, %	41,4	40,7	48,0
Belåningsgrad fastigheter, %	37,0	35,9	30,7
Vakansgrad hyra, %	0,9	1,1	1,2
Vakansgrad area, %	3,9	3,8	3,6
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Räntebärande skulder, Mkr	35 627	30 831	26 082
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	26 962	23 924	18 871
Räntetäckningsgrad, %	694	743	671
Räntebindning, grundportfölj, år	4,7	3,6	3,4
Räntebindning, lång portfölj, år	23,7	24,7	25,6
Kapitalbindning, år	5,2	6,1	5,8

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, Mdr



FINANSIERINGSKÄLLOR, Mdr



FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Agneta Rodosi, treasurer
Mikael Risberg
Emil Rundell
Viktor Nerdal
Anna Aspenberg
Tel: +46 31 63 26 00

Akademiska Hus AB
Box 483
Stampgatan 14
401 27 GÖTEBORG
Tel: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se