

Akademiska Hus – mars 2009



AKADEMISKA HUS

- Sveriges andra största fastighetsbolag
 - Över tre miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta
 - Fastighetsvärde på drygt 46 miljarder kronor
 - Verksamhet på 32 orter i Sverige
- Äger och förvaltar universitets- och högskolefastigheter
 - Universitet och högskolor står för 80 procent av uthyrda ytan
 - 64 procent i marknadsandel från Malmö till Kiruna
- Ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet
 - Ägarklausul i MTN- och EMTN-program
- Har långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga kunder
 - 87 procent av hyresintäkterna från statliga kunder
- Har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating, med stable outlook samt en kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's

Resultat 2008

- Hyresintäkterna ökade till 4 793 Mkr (4 635)
- Driftöverskottet uppgick till 3 055 Mkr (2 918)
- Bedömt marknadsvärde uppgick till 46 351 Mkr (48 389)
- Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgick till -2 192 Mkr (-617)
- Resultatet före skatt exklusive värdeförändringar, ökade till 2 424 Mkr (2 290)

Koncernens position som ägare till välbelägna fastigheter och en stor andel kunder med statlig anknytning är gynnsam i tider av finansiell oro. Kärnverksamheten karaktäriseras av långsiktiga kontrakt med kreditvärldiga kunder vilket begränsar risken för försämringar i kassaflödet. Efterfrågan på utbildning och forskning är konjunkturlös mot konjunkturen vilket i en lågkonjunktur kan leda till en ökad efterfrågan.

Den orealiserade värdeminskning som redovisas för förvaltningsfastigheterna förklaras främst av höjt direktavkastningskrav och höjd kalkylränta.

Förvaltningen

Uthyrningsbar lokalyta var 3,2 miljoner kvadratmeter. Andelen laboratorier är hög, 34 procent och dessa är ur energihänseende betydligt mer resurskrävande än övriga lokaler. Den ekonomiska vakansgraden var endast 1,5 procent då de vakanta lokalerna har ett lägre hyresvärde än genomsnittet.

Innan byggprojekt påbörjas ska avtal finnas om hyreskontraktets utformning. Hyreskontraktens förfallotidpunkter är väl spridda över tiden. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,3 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 5,9 år. För komplexa specialbyggnader

avsedda för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs hyresavtal som återbetalar stor del av investeringen inom kontraktstiden. För dessa tecknas kontrakt på tio år eller längre.

Finansiering

Koncernen har varit etablerad på den publika finansieringsmarknaden sedan 1996 med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram, såväl domestikt som internationellt. Utöver programmen fanns bankfaciliteter på 3 700 Mkr varav 1 700 Mkr var obekräftade.

Kapitalbindningen har förlängts under 2008 inför risken att de ökade riskpremierna

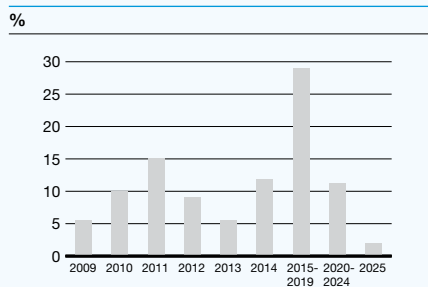
och den efterföljande kreditstramningen skulle bestå. Under första halvåret emitterades obligationer och lån för 2 400 Mkr varav 1 800 Mkr i den schweiziska och 600 Mkr i den japanska marknaden. Inför en förväntad kraftig nedgång i ekonomin med räntesänkningar som följd hölls räntebindningen relativt kort under 2008 för att förlängas något mot slutet av året.

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

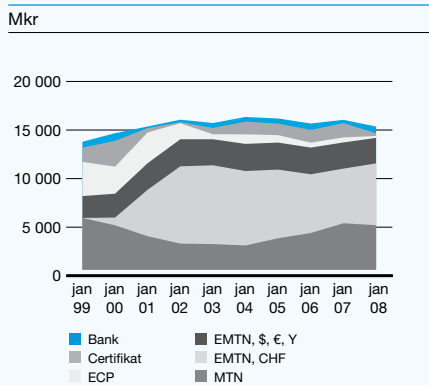
Nyckeltal

	2008	2007
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 846	4 693
Driftöverskott, Mkr	3 055	2 918
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-2 192	-617
Resultat efter finansiella poster (exkl värdeförändr), Mkr	2 424	2 290
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeförändr), Mkr	232	1 673
Driftöverskott kr/kvm	956	906
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	46 351	48 389
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	4,6
varav direktavkastning, %	6,4	6,0
varav värdeförändring, %	-4,5	-1,4
Avkastning på eget kapital efter schablonsatt, %	0,7	4,9
Soliditet, %	46,5	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	32,6	33,9
Räntetäckningsgrad, %	369	399
Vakansgrad hyra, %	1,5	2,1
Vakansgrad ytor, %	3,7	3,1
Räntebindning december, år	1,9	1,6
Kapitalbindning december, år	4,2	3,6

Hyreskontraktens förfallostruktur, kontrakterad hyra



Finansieringskällor



Finansieringsprogram och rating

	Rating Standard & Poor's	Ram 2008-12-31	Utnyttjat nom. 2008-12-31
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	50 Mkr
ECP (Euro Commercial Papers)	A1+	600 MUSD	-
MTN (Medium Term Note)	AA	8 000 Mkr	4 006 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	2 000 MUSD	1 014 MUSD

Koncernen har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's.

