



Akademiska Hus i sammandrag

AKADEMISKA HUS

- Sveriges ledande fastighetsbolag för högre utbildning och forskning
- Uthyrningsbar area på drygt tre miljoner kvadratmeter
- Fastighetsvärde på 86 miljarder kronor

ÄGS TILL 100 PROCENT AV SVENSKA STATEN GENOM UTBILDNINGSDEPARTEMENTET

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

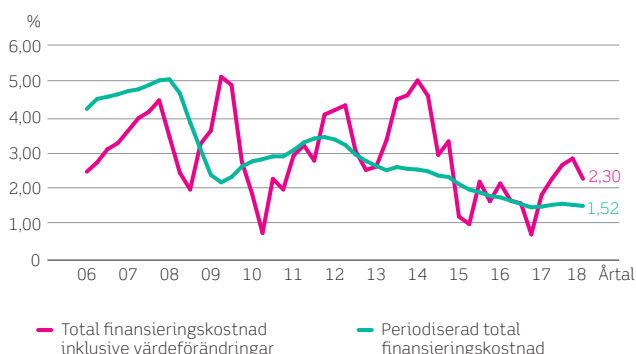
LÅNGA HYRESKONTRAKT MED MYCKET KREDITVÄRDIGA KUNDER

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

RATING

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

JÄMFÖRELSEBERÄKNING MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



MARKNAD

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

FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Projektportföljen med beslutade och planerade projekt uppgick per årsskiftet till sammanlagt 14 miljarder kronor varav 4,4 miljarder redan är investerat i pågående projekt. Portföljen innehåller investeringar i såväl ny-, till- som ombyggnationer. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan 10 och 25 år. Efterfrågan på nya lokaler är starkast på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Under 2018 har nettoinvesteringar i egna projekt på ca 2,8 miljarder genomförts. Den ekonomiska vakansgraden är mycket låg, endast 1,7 procent per årsskiftet. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är 10,5 år och vid årsskiftet var den genomsnittliga återstående löptiden 6,5 år.

FINANSIERING

Finansieringsverksamhetens fokus har varit riktad mot förlängd kapitalbindning och ökad diversifiering. Investerare från såväl Asien som Centraleuropa har visat stort intresse för Akademiska Hus långfristiga obligationer. Under året har totalt 14 emissioner genomförts, till ett värde av ca 4,7 miljarder. Samtliga emissioner har gjorts under det sedan länge etablerade EMTN-programmet.

ECP-programmet utgör den huvudsakliga kortfristiga finansieringskällan. Sedan januari 2017 har ECP-programmet en kortfristig P-1 rating från Moody's vilket kompletterar den långfristiga ratingen AA sedan 1996 från S&P. Nyttjandenivån har sjunkit något till följd av den höga aktiviteten i obligationsmarknaden. Det svenska företagscertifikatsprogrammet har inte nyttjats under 2018.

Nettolåneskulden ökade med ca 2,4 miljarder under året och uppgår per årsskiftet till ca 30,4 miljarder. Till följd av den höga aktiviteten i obligationsmarknaden, där fokus har legat på långfristiga löptider, har den genomsnittliga kapitalbindningen ökat med 3,2 år till 10,8 år. Andel förfallande lån inom 12 månader uppgick till 16 procent vilket är en

minskning med 11 procentenheter jämfört med föregående år.

Under 2018 utökades de bekräftade bankfaciliteterna med 2,5 miljarder och uppgår nu totalt till 5,5 miljarder.

Räntebindningen har justerats ned något till följd av osäkrare utsikter för framtida konjunktur. Räntederivat utgör fortsatt ett viktigt medel för att hantera räntebindningen. Finansnettot uppgick till -628 Mkr, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, och den totala finansieringskostnaden uppgick till 2,3 procent under 2018.

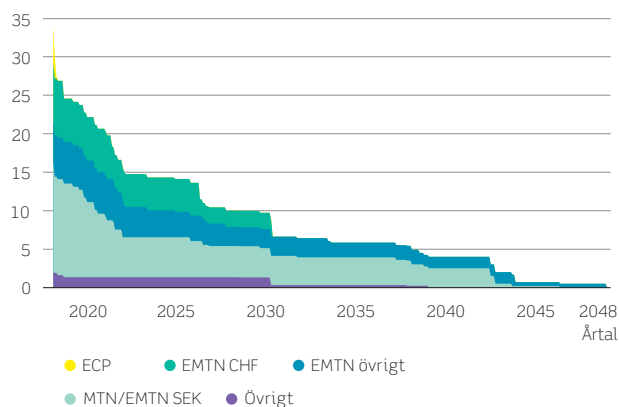
Under EMTN- och MTN-programmens allmänna villkor finns en ägarklausul som innebär att om svenska staten upphör att, direkt eller indirekt, vara majoritetsägare förfaller lånen omedelbart till betalning.

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating S&P	Rating Moody's	Ram 2018-12-31	Utnyttjat nom. 2018-12-31	Väsentliga avtalsvillkor
Företagscertifikat	A-1+/K1		4 000 Mkr	0 Mkr	
ECP	A-1+	P-1	1 200 MEUR	277 MEUR	
EMTN	AA/A-1+		4 000 MEUR	2 901 MEUR	ägarklausul
MTN*	AA		8 000 Mkr	770 Mkr	ägarklausul
Bank, bekräftat			5 500 Mkr	0 Mkr	

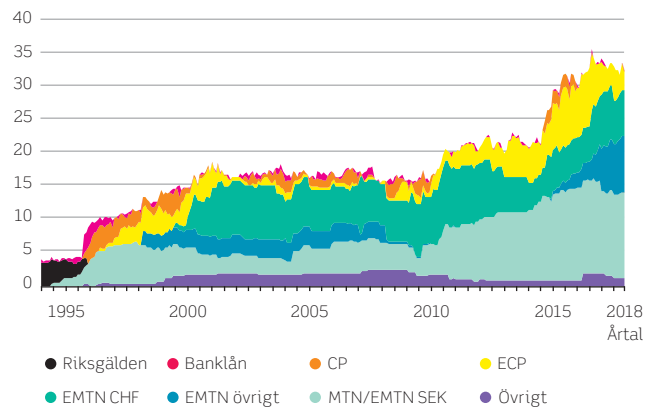
*) ej uppdaterat sedan 2009

	2018	2017	2016
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING, NYCKELTAL			
Förvaltningsintäkter, Mkr	6,117	5,806	5,666
Driftöverskott, Mkr	3,938	3,829	3,667
Värdeförändring fastigheter, Mkr	2,585	4,979	3,682
Resultat efter finansiella poster (inkl värdeföränd. fastigheter), Mkr	5,314	8,310	6,714
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	85,865	80,444	73,013
varav pågående nyanläggningar	4,404	5,717	4,802
Nettoinvesteringar, Mkr	2,836	2,453	2,717
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Totalavkastning fastigheter, %	8,5	12,5	11,4
varav direktavkastning, %	5,1	5,5	5,7
varav värdeförändring, %	3,4	7,0	5,7
Avkastning på eget kapital, %	11,2	17,6	16,3
Avkastning på operativt kapital, %	5,5	5,9	6,2
Soliditet, %	45,8	43,3	41,4
Belåningsgrad fastigheter, %	35,4	34,3	37,0
Vakansgrad hyra, %	1,7	1,0	0,9
Vakansgrad area, %	5,2	4,2	3,9
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Bruttolåneskuld, Mkr	33,521	34,741	32,757
Nettolåneskuld, Mkr	30,416	27,569	26,962
Räntetäckningsgrad, %	736	871	694
Räntebindning, grundportfölj, år	4,1	4,5	4,7
Räntebindning, total portfölj, år	7,3	7,6	7,2
Kapitalbindning, år	10,8	7,6	5,2

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD, Mdr



FINANSIERINGSKÄLLOR, Mdr



FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA

Karin Blomstrand, Treasurer
Mikael Risberg
Emil Rundell
Anna Aspenberg
Tel: +46 31 63 26 00

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