



Kapitalmarknadsfrukost
30 augusti 2017

rikshem



Agenda

- Verksamheten
Sophia Mattsson-Linnala, vd
- Resultat
Hans Ragnarsson, CFO
- Finansiering
Jacob Bruzelius, finanschef

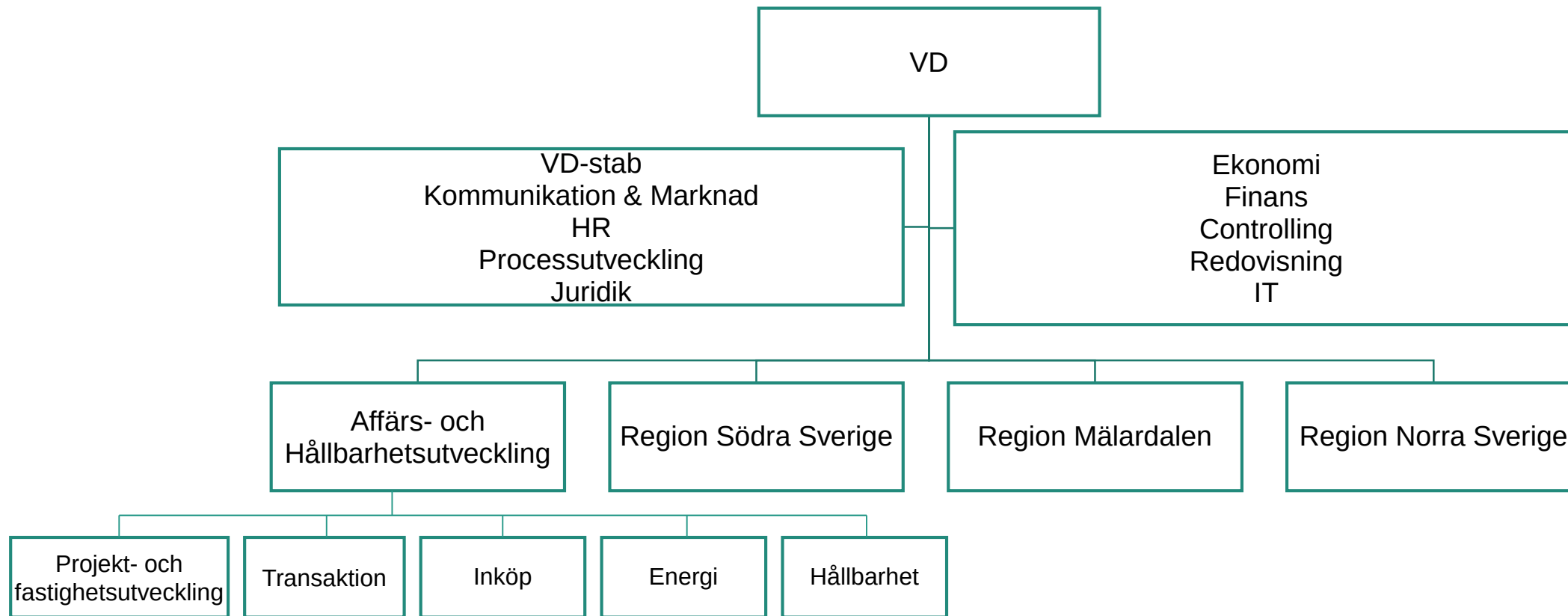


Verksamheten

Sophia Mattsson-Linnala, vd



Ny organisation från 1 juni 2017



Förvärv och försäljningar



EMTN-program

FastighetsNYTT

BÖRS

FINANS & KAPITAL

Vad letar du efter?

Startsida

Börsnyheter

Aktieservice

Börsblogg

FSBX

Delårsrapporter

Podcast IR

Om IR och Börs

Forstasidan Börs

Concent-affären

Börs

Rikshem gör första emission i euro



Foto: Rikshem

Rikshem gör första emission i euro

PUBLICERAD 2017-06-22 AV SVERRIRTHOR UPPDATERAD: 2017-06-22 09:00

Rikshem emitterade på onsdagen sin första obligation inom ramen för sitt nya EMTN-program. Obligationen som har ett nominellt belopp om 300 miljoner euro, motsvarande drygt 2,9 miljarder kronor, har en löptid om 7 år och löper med en fast ränta om 1,25 procent.

Textstorlek

DELA MED ANDRA

Like 0 Share

Tweeta G+

SENASTE NYTT

FASTIGHETSNYTT.SE

Kampen om Nobel Center fortsätter

Nytt vårdboende i Karlslund

Resurser behöver styras över från dyrare till billigare

Köprekommendation lyfter Diös

White ritar bostäder vid Årstafältet

Rekryterar senior värderare

Serneke ökar i Serneke

TIPSA OSS!

redaktionen

@fastighetsnytt.se

Hör våra intervjuer med våra om

FSBX

AKTIEINDEX (34)

154,22 FSBX PI

-0,34 sedan igår +0,80 hittills i år

167,53 FSBX GI

-0,34 sedan igår +3,34 hittills i år

FastighetsNYTT BÖRS

FINANS & KAPITAL

Framtaget av Fastighetsnytt och beräknat av Millstream

Senast uppdaterat 2017-06-29 kl 17:29



Tomas Carlsson

Vd, Sweco, kommenterar första kvartalet

FASTIGHETSNYTT IR PODD

www.rikshem.se

rikshem



Hållbarhet

Våra ägare

Rikshem AB (publ) ägs till 100 procent av Rikshem Intressenter AB som ägs till 50 procent vardera av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden.

Vår affärsidé

Vi ska långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta våra bostäder och samhällsfastigheter.

Vår vision

Vi gör skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Vår mission

Vi utvecklar trygga och hållbara livsmiljöer för de som bor och verkar i våra områden. Det gör vi genom att kombinera affärsmässighet och samhällsengagemang.



Hållbar stadsutveckling





Resultat

Hans Ragnarsson, CFO



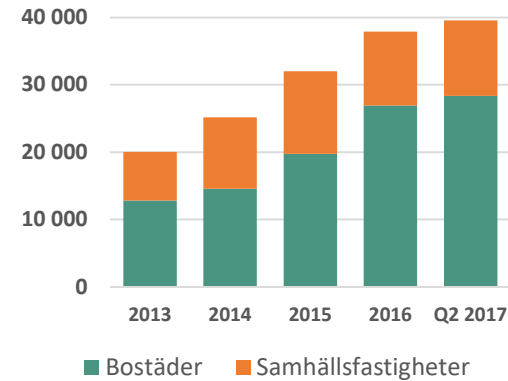
Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

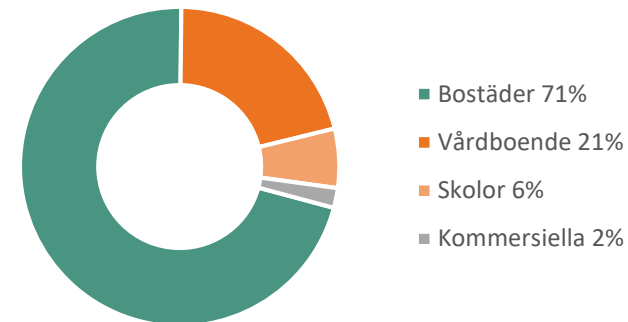
30-jun-17

Antal fastigheter	589
Antal lägenheter	27 902
Uthyrningsbar area, tkvm	2 221
Vakans bostäder, %	0,5
Hyreslängd, år	10
Verkligt värde, mkr	39 556
Verkligt värde, kr/kvm	17 817

Verkligt värde



Verkligt värde per kategori



Verkligt värde

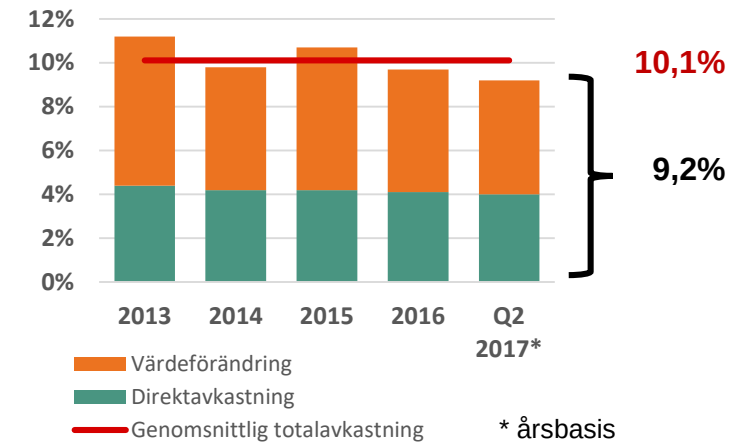
Verkligt värde fastigheter, mkr

	jan-jun
Ingående värde	37 878
Värdeförändring	977
Investering	912
Köpta	1 282
Sålda	-1 493
Utgående värde	39 556

Direktavkastningskrav

	Värde i mkr	2017	2016	Förändring
Bostäder	27 882	4,03%	4,20%	-0,17%
Vårdboende	8 375	5,02%	5,13%	-0,11%
Skolar	2 581	5,62%	5,73%	-0,11%
Kommersiellt	718	5,41%	5,65%	-0,24%
Totalt	39 556	4,37%	4,53%	-0,16%

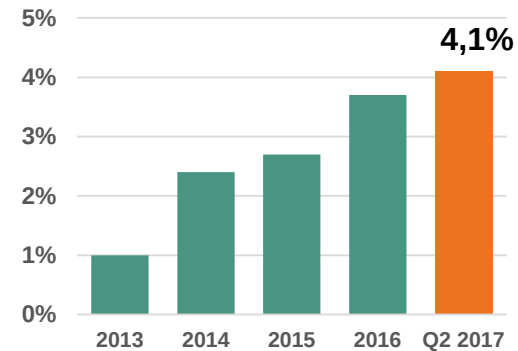
Totalavkastning



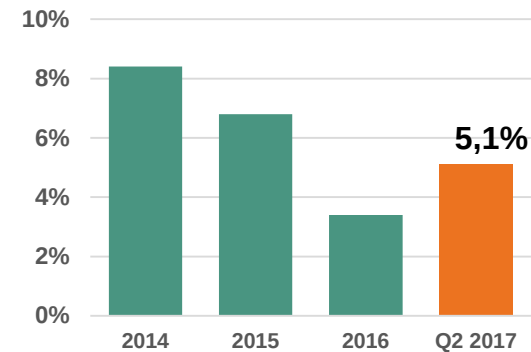
Resultaträkning

	2017	2016
Belopp i mkr	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	1 335	1 205
Fastighetskostnader	-577	-518
Driftnetto	758	687
Centraladministration	-27	-38
Finansnetto	-188	-166
Resultat JV andelar	103	104
Förvaltningsresultat	646	587
Värdeförändring:		
- fastigheter	977	866
- derivat	-39	-289
Valutakursförändring	144	
Resultat före skatt	1 728	1 164
Skatt	-264	-235
Resultat	1 464	929

Tillväxt hyresintäkter



Tillväxt driftnetto



Finansiering

Finansiella nyckeltal

	2017 juni	2016 dec
Soliditet, %	33	33
Belåningsgrad, %	68	62
Belåningsgrad säkerställda lån, %	14	15
Räntetäckningsgrad	3,9	3,8
Räntebindning, år	4,9	2,6
Kapitalbindning, år	2,5	1,9
Medelränta, %	1,7	1,5

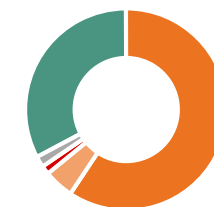
* Beaktas likviditeten om 3,2 mdr uppgår LTV till 60 %

Finansiering



■ Obligationer, 57 % ■ Certifikat, 23 %
■ Banklån, 20 % ■ Konvertibel, 0 %

Kapitalstruktur

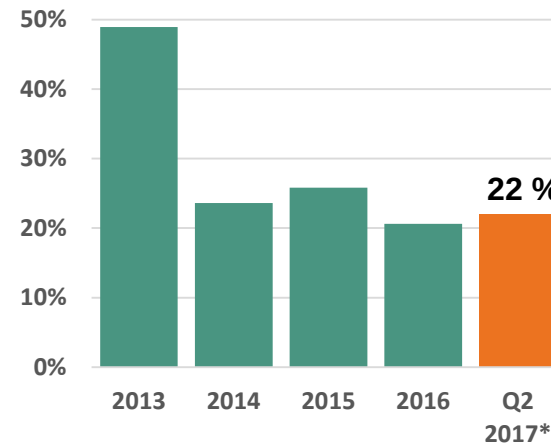


■ Eget kapital, 33 % ■ Räntebärande, 59 %
■ Uppskjuten skatt, 5 % ■ Derivat, 1 %
■ Ej räntebärande, 2 %

Balansräkning

Balansräkning, mkr	2017 30 jun	2016 31 dec
Fastigheter	39 556	37 878
JV andelar	1 367	1 292
Övriga tillgångar	947	624
Kassa	3 172	320
Summa	45 042	40 114
Eget kapital	14 745	13 281
Uppskjuten skatt	2 150	1 892
Derivat	620	620
Räntebärande	26 742	23 422
Övriga skulder	785	899
Summa	45 042	40 114

Avkastning på eget kapital



* årsbasis

Förslag om nya skatteregler

Förslag

- Avdrag räntor medges upp till 30% av EBIT
- Bolagsskatten sänks från 22% till 18%

Exempel

Direktavkastning	4%
LTV	60%
Ränta	2%

=> räntor = 30 % av
direktavkastning
=> räntor avdragsilla

Rikshem

Direktavkastning	4%
LTV	60%
Ränta	1,75%
Räntebindning	4,6 år

Effekt av ränteökning

Lån	26 742
+1% räntehöjning	267
Skatt 18 %	48

Uppskjuten skatt	mkr
Uppskjuten skatt till 22 %	2 150
Uppskjuten skatt till 18 %	1 760
Förändring	390

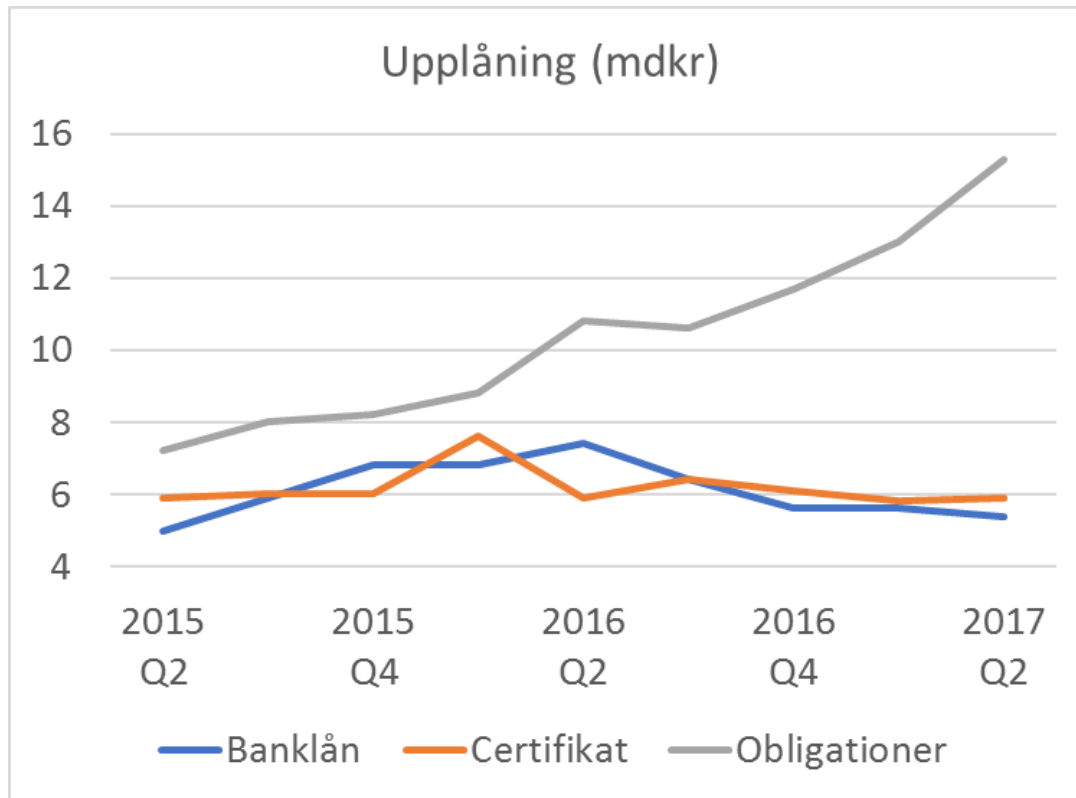


Finansiering

Jacob Bruzelius, finanschef



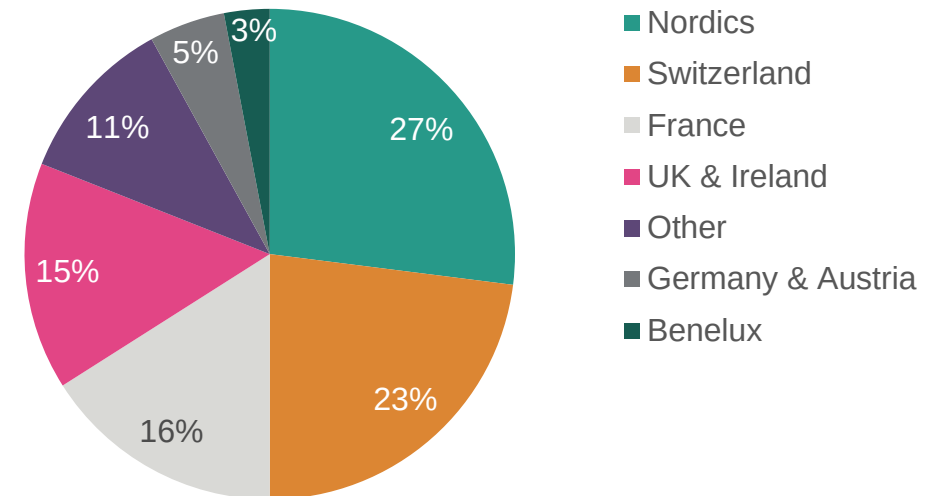
Utökad obligationsfinansiering



Emissioner under perioden jan-jun 2017

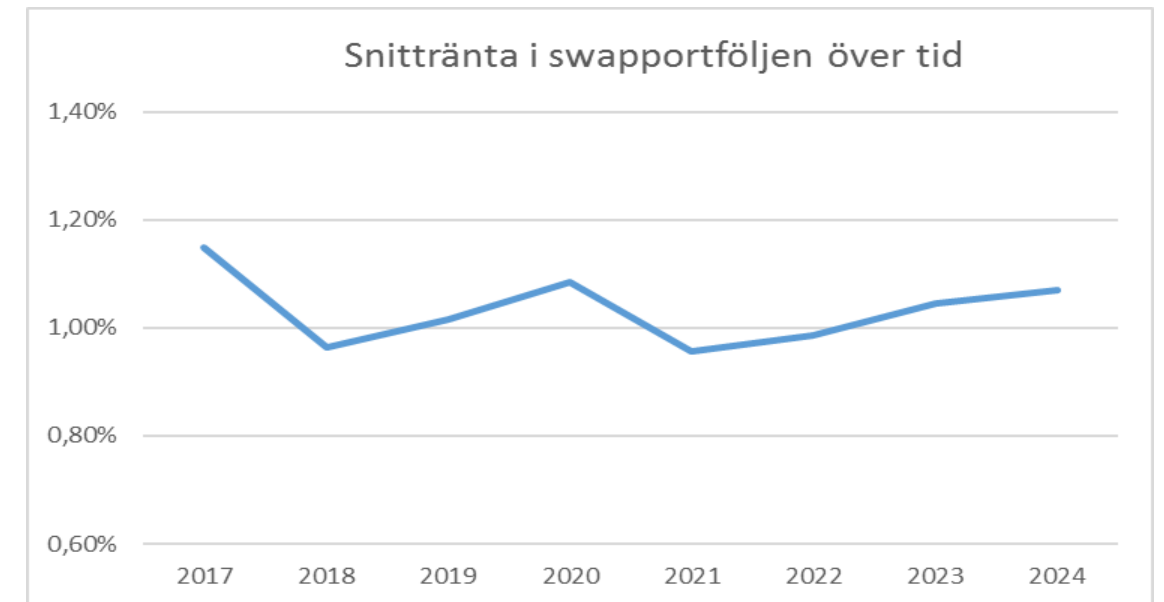
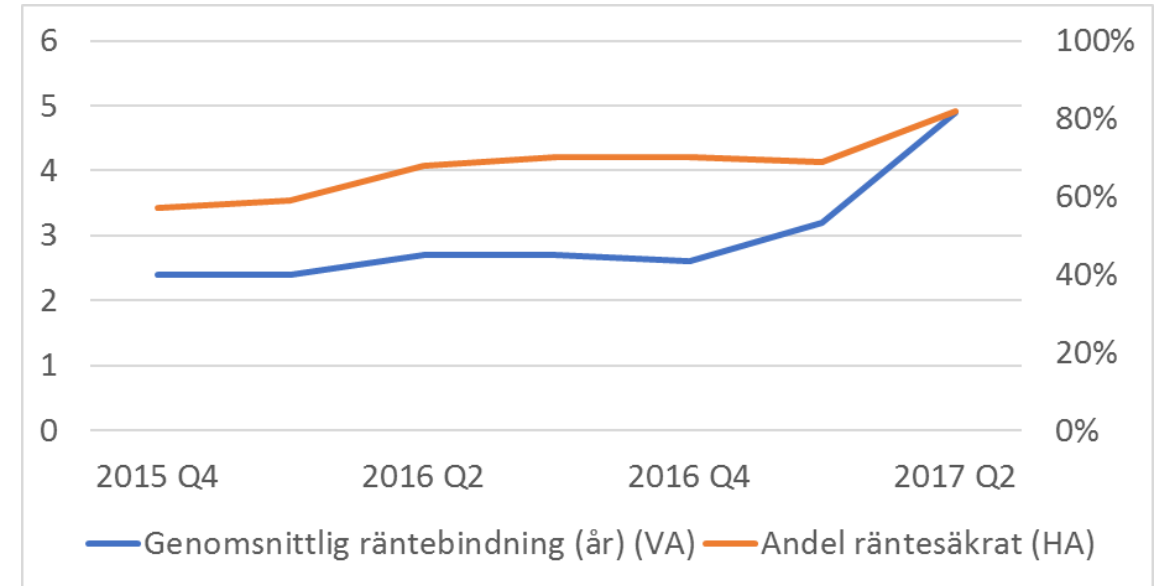
Valuta	Belopp (miljoner)	Löptid (år)
NOK	500	5
NOK	500	10
NOK	400	7
EUR	300	7

Fördelning av investerare EMTN-emissionen



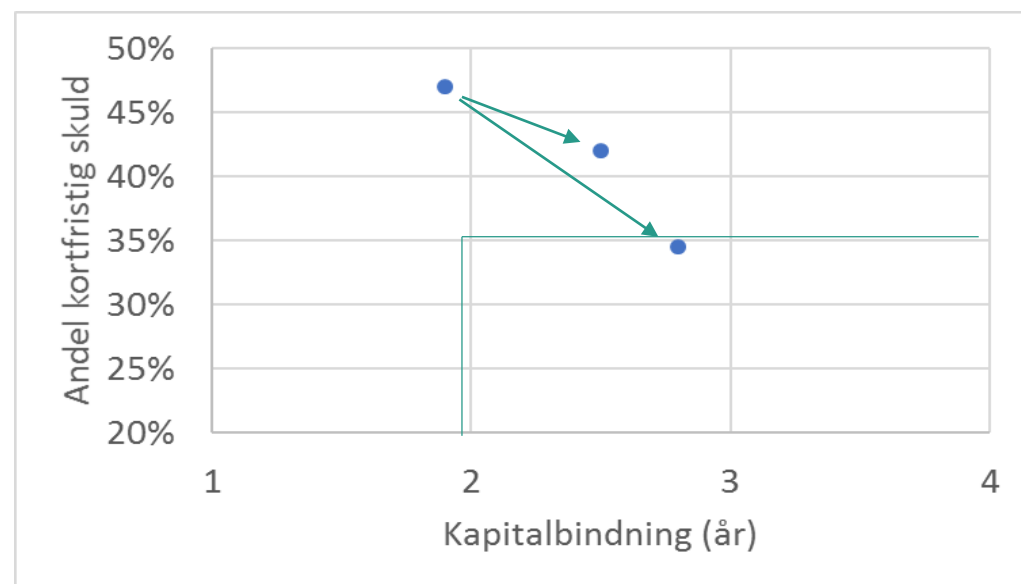
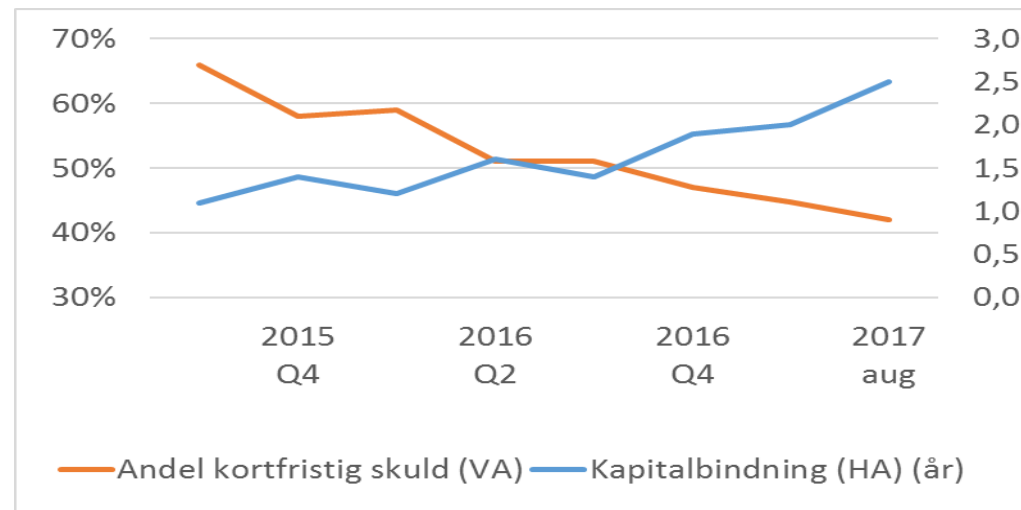
Kraftigt ökad räntebindning

- Rikshem har under perioden jan-juni 2017 väsentligt utökad sin räntebindning.
- Ökning har främst skett genom forward-startade ränteswappar, men också genom vanliga ränteswappar och fastränteobligationer.



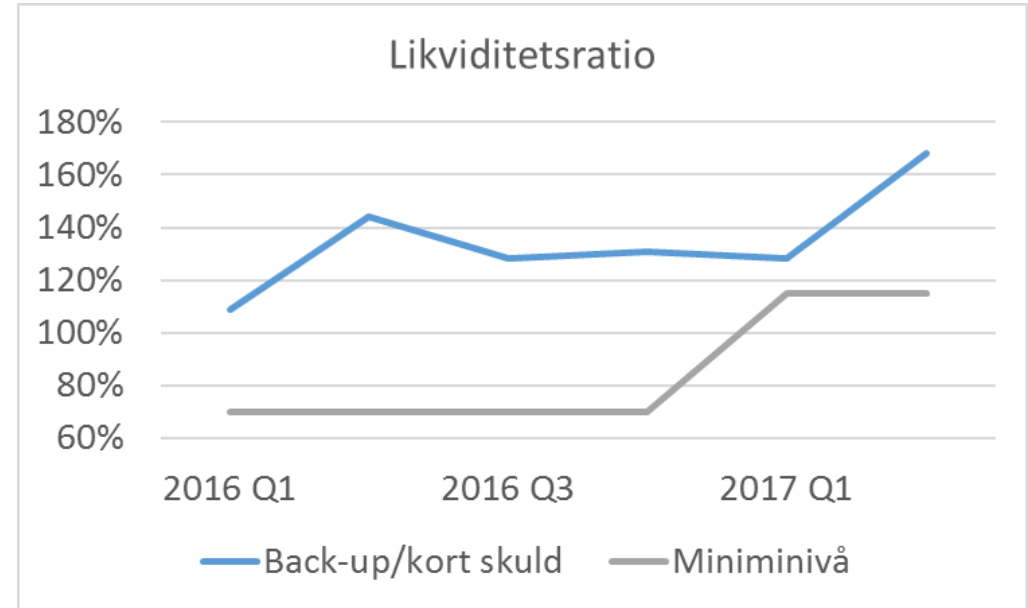
Nya nyckeltal för kapitalbindning och kortfristig skuld

- Rikshem har under perioden jan-juni 2017 uppdaterat sin finanspolicy.
- Finansiella mål vad gäller LTV, ICR och soliditet är oförändrade.
- Nya finansiella mål har antagits angående kapitalbindning (>2 år) och andel kortfristig skuld (<35%).



Utveckling likviditetsration

- Minskad kortfristig skuld kommer att väsentligt förbättra likviditetsration.
- Volym utestående backup-faciliteter kan komma att ses över.



Fler fastighetsbolag skaffar sig rating

- Ökad konkurrens om investerarna, som än så länge maskeras av ECBs obligationsköp.
- Viktigt att bibehålla närvaro på samtliga obligationsmarknader.

2013

Rikshem
Citycon

2014

Willhem

2015

Hemsö
SATO
Akelius

2016

Balder

2017

Atrium Ljungberg
Kojamo
Sagax
Steen & Ström

Tack!

Kontakt:

Jacob Bruzelius

Finanschef

Direkt +46 10 70 99 386

Mobil +46 733 90 09 80

Mail: jacob.bruzelius@rikshem.se