

Rikshem AB (publ)

Fastighetsseminarium

24 november 2016

Rikshem AB

Rikshem

Rikshem bildades 2010 genom ett förvärv av Vasakronans bostadsfastigheter.

Affärsidé

Att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter. Rikshem ska vara en långsiktig partner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Vision

Rikshem ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget avser uppnå detta genom att kombinera affärsmässighet med samhällsansvar.

Ägarbild

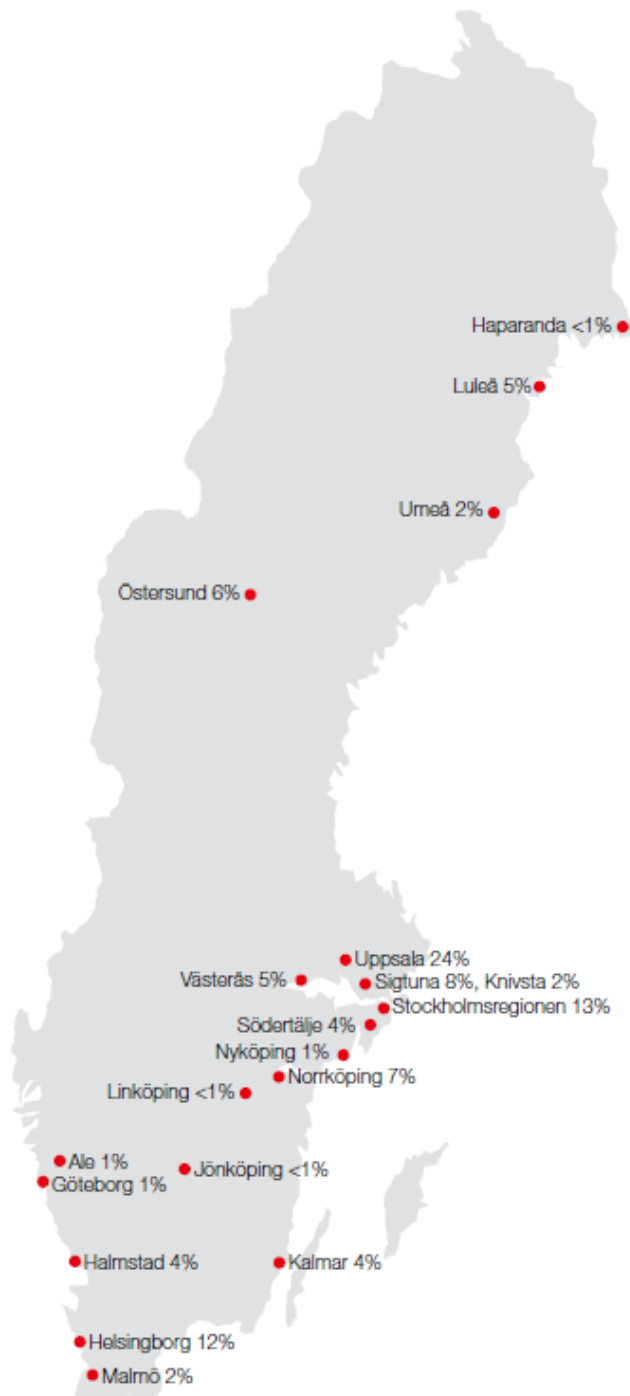


Rikshem Intressenter AB

rikshem 

rikshem 

Geografisk spridning



1 februari 2016
Akelius Fastigheter 1 700 lgh
Luleå, Östersund, Haparanda



1 december 2015
Lulebo 1 600 lgh

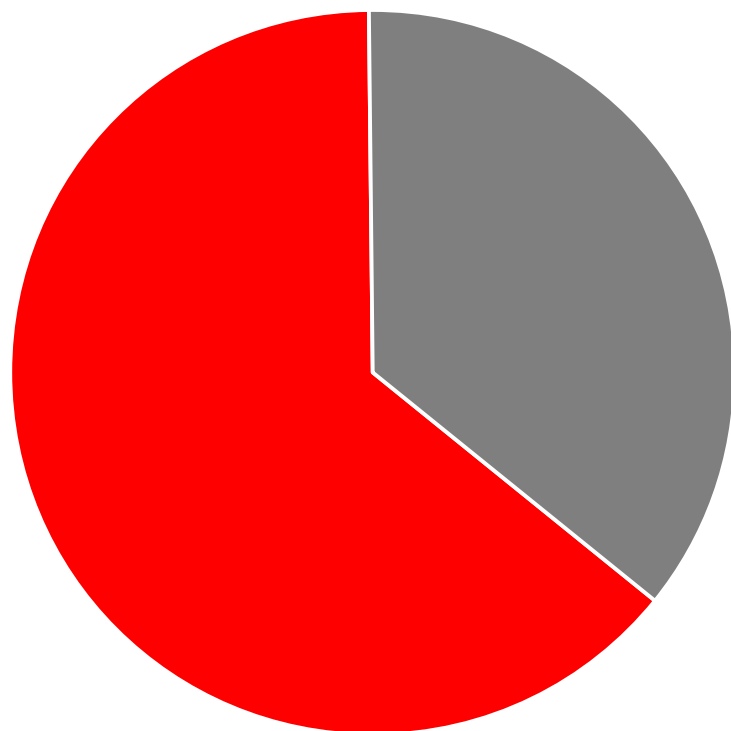


1 december 2015
49% av Värmdöbstäder



1 juli 2016
Östersundshem 1 700 lgh

Fastighetsportföljen



Bostäder (64%)

Uthyrt > 99%

Samhällsfastigheter (36%)

Uthyrt > 99%

Genomsnittlig hyreslängd 9,9 år

>90% av hyresintäkterna från offentlig sektor

2016 januari-september

mkr	2016	
	jan - sept	
Hyresintäkter	1 838	+ 4,1% i identiskt bestånd
Driftnetto	1 104	+ 5,5% i identiskt bestånd
Resultat efter skatt	1 393	(729)

2016 januari-september

Belopp mkr	2016 jan - sept	2015 jan- sept
Hyresintäkter	1 838	1 488
Fastighetskostnader	-734	-591
Driftnetto	1 104	897
Central admin	-48	-48
Finansnetto	-259	-448
Resultat JV-andelar	126	21
Förvaltningsresultat	923	422

2016 januari-september

Belopp mkr	2016	2015
	jan - sept	jan- sept
Värdeförändring fastigheter	1 078	535
Värdeförändring derivat	-284	-20
Resultat före skatt	1 717	937
Skatt	-324	-208
Resultat efter skatt	1 393	729

2016 januari-september

Belopp mkr	2016
	jan - sept
Verkligt värde vid ingången av perioden	32 009
Värdeförändring	1 078
Investering	1 355
Köp	3 315
Försäljning	-811
Verkligt värde vid utgången av perioden	36 946

30 september 2016

Belopp mkr	2016	2015
	30 sept	31 dec
Fastigheter	36 946	32 009
JV-andelar	1 203	1 076
Kassa	293	94
Övriga tillgångar	773	874
Summa tillgångar	39 215	34 053

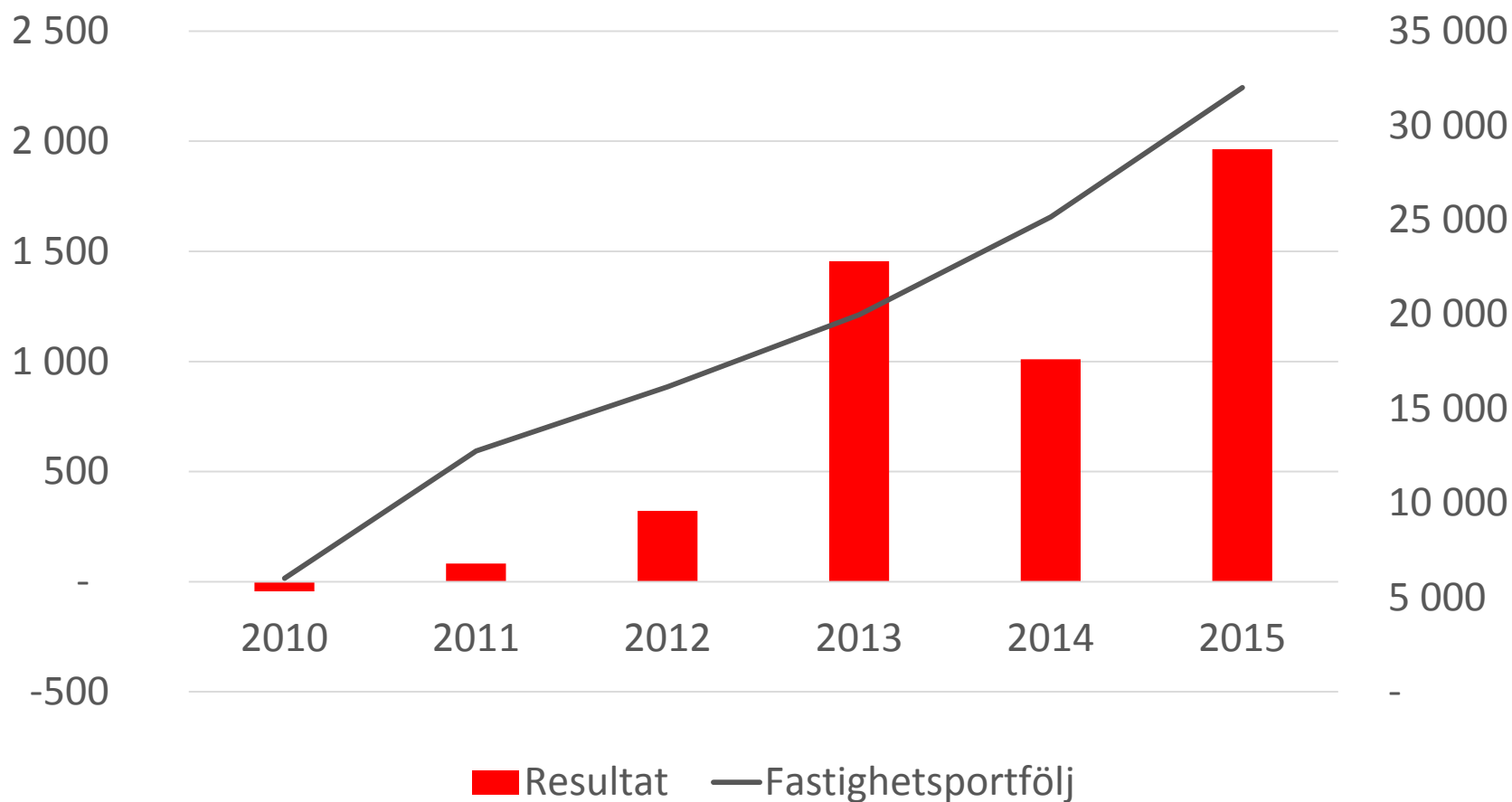
30 september 2016

Belopp mkr	2016 30 sept	2015 31 dec
Eget Kapital	12 353	10 360
Räntebärande skulder	23 489	21 074
Uppskjuten skatt	1 630	1 309
Derivat	790	514
Övrig skulder	953	796
Summa eget kapital och skulder	39 215	34 053

Finansiella nyckeltal

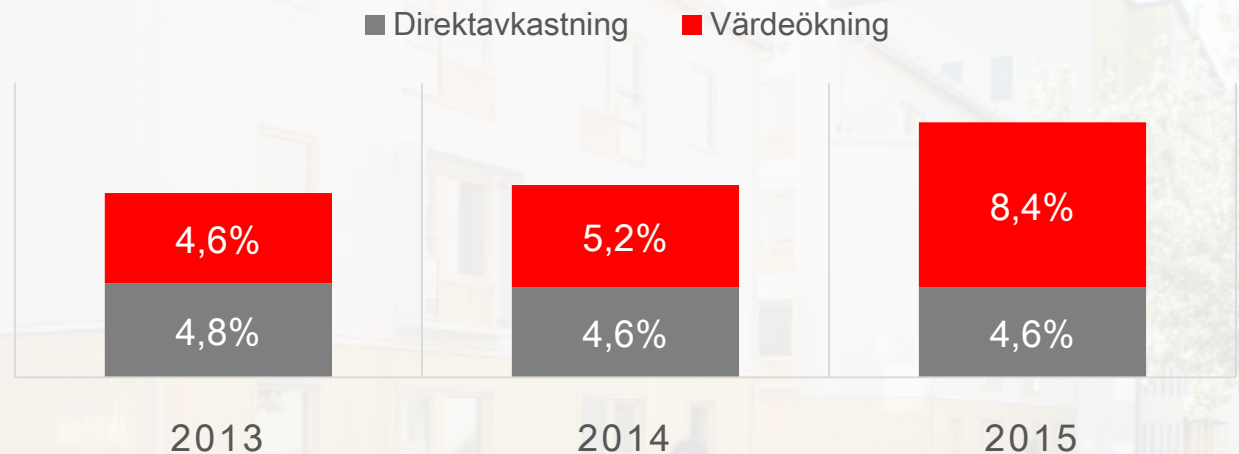
SEKm	2016 30 sept	2015 31 dec
Soliditet	31,5%	30,4%
Belåningsgrad	64%	66%
Backuper/Kortfristig skuld	125%	96%

Tillväxt 2010 – 2015 (mkr)



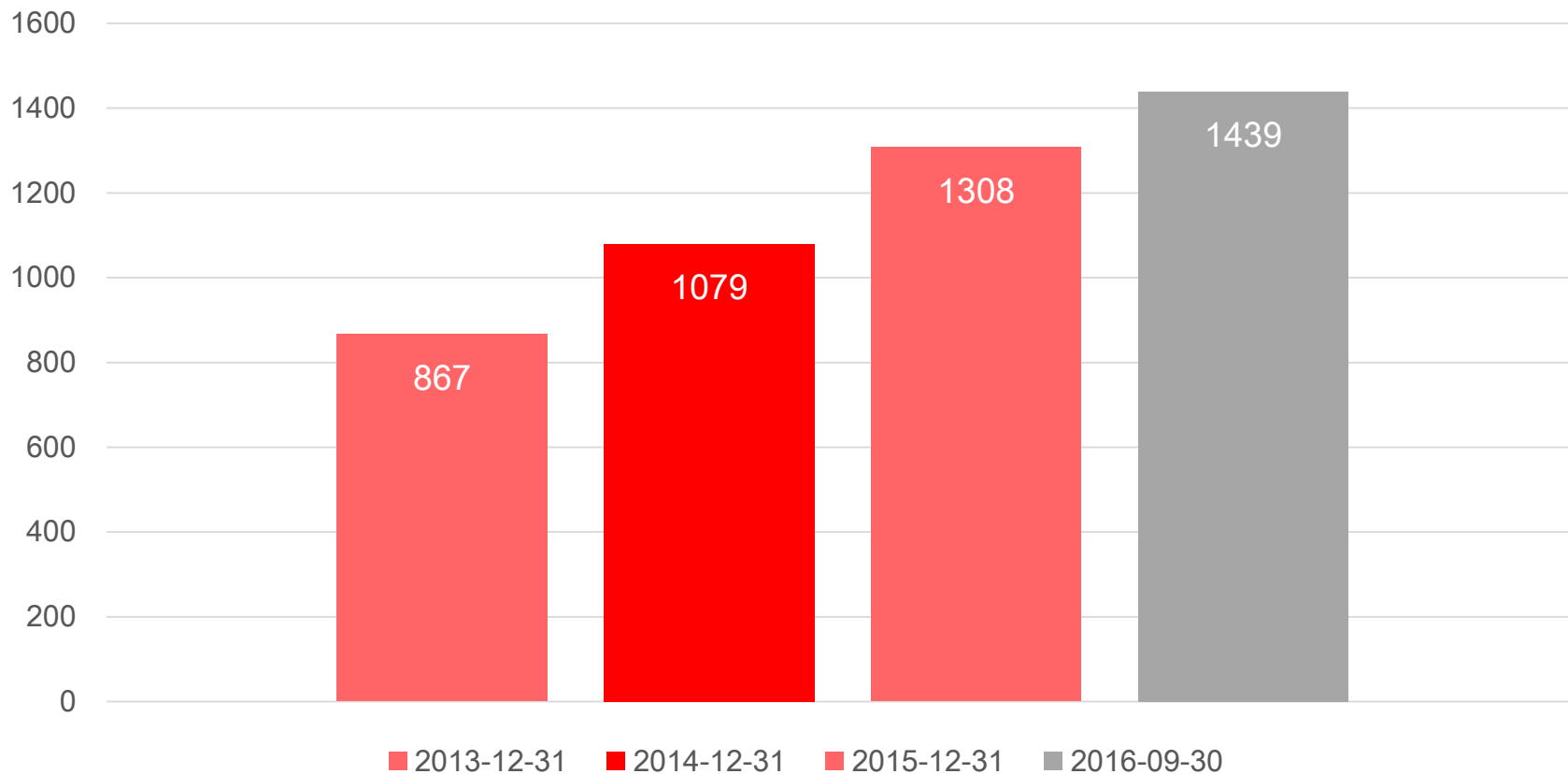
Avkastning

Totalavkastningen har varit mellan 9,6 % - 13,4 % under de senaste 3 åren.

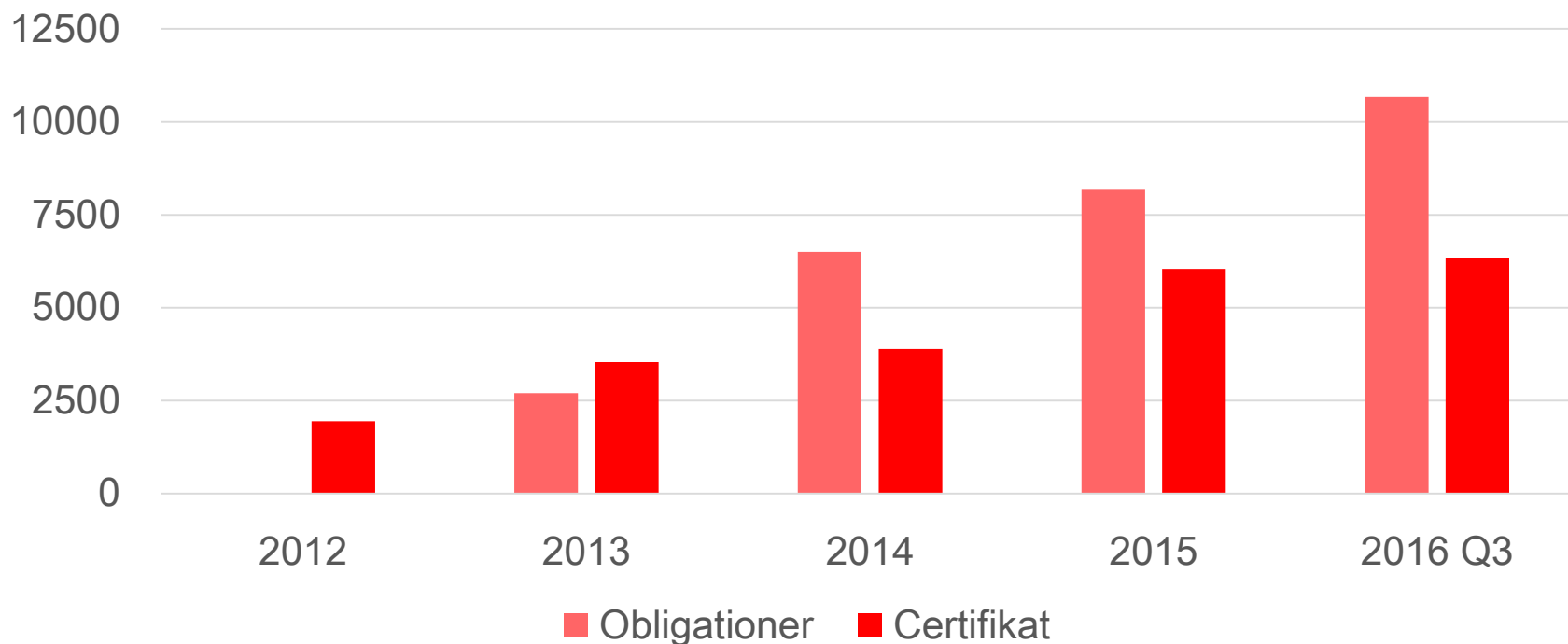


Framåtblickande driftnetto

Förväntat driftnetto kommande 12 månader med oförändrat bestånd (mkr).



Finansiering



Utöver kapitalmarknadsfinansiering finns totalt 6,4 mdkr i säkerställda banklån (17% av marknadsvärdet).

Kreditbetyg

- 🏠 Rikshem fick kreditbetyget (A-) från S&P i mars 2013.
- 🏠 Kreditbetyget bekräftades vid de årliga uppdateringarna 2014 och 2015.
- 🏠 Vid uppdatering 2016 sänktes Outlook från ”stable” till ”negative”. Som skäl angav S&P frågetecken kring ägarnas inställning till bolaget, bolagets operationella prestation och bolagets relation till den offentliga sektorn.



"The ratings on Swedish housing provider Rikshem AB are based on Standard & Poor's Ratings Services' assessment of the company's very strong enterprise profile, stemming from low industry risk, solid economic fundamentals, and strong positions in Swedish markets for public housing and elderly care premises. Rikshem's high asset quality and strong financial performance further support the ratings."



Räntebindning

Räntebindning

Bindningstid, år	mkr	ränta, %	andel, %	
0-1	7 040	2,1	30	
1-2	2 150	2,4	9	
2-3	4 000	1,0	17	
3-4	3 000	0,9	13	
4-5	2 999	0,9	13	
5-6	2 300	1,6	10	
6+	2 000	1,3	8	
Summa	23 489	1,5	100	

Kapitalbindning

Kapitalbindning			
Bindningstid, år		mkr	andel, %
0-1		11 910	51
1-2		5 170	22
2-3		2 597	11
3-4		1 341	6
4-5		2 471	10
5-6		-	-
6+		-	-
Summa		23 489	100

Green Bond Framework

- Publicerades 2014
- Inkluderar fastigheter som genomgått ROT-renovering där bedömda energibesparingen är >35%
- Inkluderar nyproduktion i trä



Rikshem Green Bond Framework

ELIGIBLE ASSETS

"Eligible Assets" means a selected pool of assets funded, in whole or in part, by Rikshem and which fulfill either of the following criteria:

- properties that have been subjected to or that are undergoing renovation, which targets energy savings of a minimum of 35%, as verified by Rikshem's environmental advisors Imek VVS Rådgivande Ingenjörer AB or Ramböll Sverige AB.

- New construction of wooden buildings with 25% less energy use per m² and per year than required by Swedish codes and regulations.

SELECTION OF ELIGIBLE ASSETS FOR RENOVATED PROPERTIES

For applicable renovation projects Rikshem works together with environmental advisors Imek or Ramböll, which are involved from the initial planning stages throughout the project phase to final completion and measurement of the environmental results. If the estimated energy savings are more than 35% as verified by Imek or Ramböll, Rikshem may include such assets in its Green Bond portfolio.

SELECTION OF ELIGIBLE ASSETS FOR NEW CONSTRUCTION

New constructions of wooden buildings, in which the estimated energy usage is 25% less per m² per year than required by Swedish codes and regulations, will be eligible for inclusion in the Green Bond framework. The energy usage estimations will be conducted by the relevant construction company and will be verified subsequent to completion by Rikshem.

Project processes where Imek and Ramböll are involved include

- Investigation
- Analysis
- Project phase
- Measurement
- Environmental impact results are reported back to Rikshem on a project basis

ALLOCATION OF PROCEEDS AND TRANSPARENCY

An amount equal to the net proceeds of the bonds issued under this Green Bond Framework will be credited to an earmarked account. As long as the bonds are outstanding and the earmarked account has a positive balance, at the end of every fiscal quarter, funds will be deducted from the earmarked account to finance Eligible Assets.

Eligible Assets that are financed with the net proceeds of the bonds will be disclosed in a quarterly investor letter including (1) a list of assets financed, (2) a selection of project examples and (3) a summary of Rikshem's Green Bond development. The investor letters will be available on Rikshem's webpage.



ROT-renoveringar

	Lägenheter	Investering, mkr
Planerade projekt	1 399	980
Pågående projekt (varav färdigställt)	1 770 (367)	1 316
Avslutade projekt	1 451	1 211
Totalt	4 620	3 507

Nyproduktion

	2014	2015	2016	2017	2018
Färdigställda hyresrätter		67	393		
Färdigställda bostadsrätter	51	30	167		
Totalt	51	97	560	309	574

Nyproduktion



Kantorn, Uppsala



Konstnären, Uppsala



Klintbacken, Luleå



Kistahöjden, Kista

Byggrätter

🏠 Cirka 160 000 BTA laga kraft

🏠 Största pågående planprojekt är Telestaden i Farsta, cirka 3 000 lägenheter varav Rikshems andel är 1 500 lägenheter.

Tack

Rikshem

010-70 99 200

www.rikshem.se

Jacob.Bruzelius@rikshem.se

010-70 99 386