



heimstaden

"Heimstaden etablerar, förvaltar, utvecklar och äger, ensam eller tillsammans med andra investerare, bostadsfastigheter omfattande ca 16 600 st. lägenheter i tillväxtregioner i Sverige och Danmark. Vi erbjuder hyresgästerna trygga och trivsamma boenden i livets olika skeenden samt medinvestorer en professionell investeringsprodukt med en attraktiv riskjusterad avkastning. Bolaget grundades 1998 och ägs sedan 2005 i huvudsak av det norska bolaget Fredensborg AS, som är Norges största privata bostadsbolag."

Heimstadens sammanslagning med Nordhalla är genomförd

Heimstaden AB (Heimstaden) och Nordhalla Fastigheter AB (Nordhalla) har den 31 augusti 2016, i enlighet med tidigare meddelat avtal, genomfört sammanslagningen av Heimstadens svenska fastighetsbestånd med Nordhalla.

Nordhalla är ett med Alecta samt Sandviks och Ericssons pensionsstiftelser samägt bolag.

- Heimstaden har sålt sin svenska fastighetsportfölj till Nordhalla
- Nordhalla har genomfört en nyemission
- Nordhalla har emitterat nya aktieägarlån
- Heimstaden är nu största ägare i Nordhalla med 65% av aktierna
- Heimstaden erbjuder återköp av utestående obligationer

Ett större Nordhalla

Nordhallas fastighetsportfölj bestod per den sista juni 2016 av 185 fastigheter med 456 254 kvm bostadsyta och 74 585 kvm lokalyta. Marknadsvärdet uppgick till 6,3 miljarder kronor.

Heimstadens totala fastighetsbestånd uppgick samma dag till 14,8 miljarder kronor. Avtalet avser den svenska fastighetsportföljen, med totalt 256 förvaltningsfastigheter till ett värde av 10,9 miljarder kronor. Den totala ytan uppgick per den sista juni till 647 452 kvm, fördelat på 559 343 kvm bostäder samt 88 109 kvm lokalyta.

Nordhallas bestånd kommer därmed att växa till 1 178 561 kvm (441 fastigheter), fördelat på 1 015 867 kvm bostäder samt 162 694 kvm lokaler, totalt marknadsvärde om 17,1 miljarder kronor.

RAPPORT ÖVER FASTIGHETSBESTÅND, RESPEKTIVE KONCERN	2016-06-30			
	Heimstaden			Nordhalla
	Sverige	Danmark	Övrigt	Totalt
Antal fastigheter	256	13	8	277
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	10 876	3 669	291	14 836
Antal lägenheter	7 530	862	174	8 566
Antal lokaler	675	0	35	710
Antal p-platser	3 605	352	92	4 049
Bostäder	559 343	56 468	12 221	628 032
Kommersiellt	88 109	0	7 051	95 160
Area, kvm	647 452	56 468	19 272	723 192

RAPPORT ÖVER FASTIGHETSBESTÅND, KONCERNEN	Proforma			2016-06-30	
	Nya Heimstaden	Varav:			
Heimstaden		Nordhalla			
Antal fastigheter	462	21		441	
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	21 097	3 960		17 138	
Antal lägenheter	16 638	1 036		15 602	
Antal lokaler	1 243	35		1 208	
Antal p-platser	7 646	444		7 202	
Bostäder	1 084 556	68 689		1 015 867	
Kommersiellt	169 745	7 051		162 694	
Area, kvm	1 254 301	75 740		1 178 561	

Nordhalla, finansiering

I samband med transaktionen tillfördes Nordhalla nytt kapital; dels genom nyemission, dels genom nya aktieägarlån.

Nordhalla Fastigheter AB finansieras med ett eget kapital om 2,9 miljarder kronor, av vilket Heimstaden AB svarar för en andel om 65 procent, en ökning från tidigare 40 procent. Alecta står för 23 procent, Ericssons pensionsstiftelse för 9 procent samt Sandviks pensionsstiftelse för 3 procent.

Parterna bidrar också med efterställda aktieägarlån om totalt ca 3,8 miljarder kronor, varav Heimstaden AB står för 35 procent och övriga parter för 65 procent. Aktieägarlånen är långsiktiga och löper med marknadsmässig ränta. Resterande finansiering sker via traditionella banklån.



heimstaden

Heimstaden är positionerat för fortsatt tillväxt

Kvar i Heimstaden, efter transaktionen, är 13 fastigheter i Danmark om 56 468 kvm (862 lägenheter), Värnamoförvärvet om 7 fastigheter om 19 272 kvm (174 lägenheter) samt en projektfastighet (mark) i Sverige, förvaltningsbolaget Heimstaden Förvaltning, intressebolagen Gamlebro och Heimstaden Projektutveckling samt det nya Nordhalla. I och med att Nordhallas fastigheter konsolideras i Heimstadenkoncernen uppstår ingen koncernmässig reavinst.

Moderbolaget har efter transaktionen en stark kassa uppgående till ca 3,2 miljarder kronor.

Balanserad skuldsättning

Preliminärt, baserat på rapporten för det första halvåret och ovanstående kommer marknadsvärdet av den nya Heimstadenkoncernens konsoliderade fastighetsportfölj, inklusive Nordhalla, att uppgå till 21,1 miljarder kronor. Kassa och övriga tillgångar beräknas uppgå till ca 3,5 miljarder kronor och den sammanslagna balansomslutningen till totalt ca 24,7 miljarder kronor.

Samtliga berörda banker har lämnat godkännande varpå finansieringen av Heimstadens svenska fastighetsportfölj har följt med över till Nordhalla. I samband med transaktionen upphörde också Heimstaden AB:s borgensåtagande gentemot den svenska fastighetsportföljen.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Proforma 2016-06-30

TILLGÅNGAR		EGET KAPITAL OCH SKULDER	
		Eget kapital	7 303
		- varav kapital hänfört till innehav utan bestämmande inflytande	1 043
Anläggningstillgångar		Långfristiga skulder	
Förvaltningsfastigheter	21 097	Räntebärande efterställda aktieägarlån	2 578
Maskiner och inventarier	5	Övriga räntebärande skulder	11 638
Andelar i intressebolag	14	Räntederivat	161
Övriga finansiella anläggningstillgångar	34	Uppskjuten skatteskuld	861
Summa anläggningstillgångar	21 151	Summa långfristiga skulder	15 237
Omsättningstillgångar		Kortfristiga skulder	
Övriga kortfristiga fordringar	67	Övriga räntebärande skulder	1 876
Likvida medel	3 523	Övriga kortfristiga skulder	325
Summa omsättningstillgångar	3 590	Summa kortfristiga skulder	2 201
SUMMA TILLGÅNGAR	24 741	SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	24 741

Proforma är baserad på offentliggjord kvartalsrapport per 2016-06-30 med tillägg för genomförd nyemission, utökade aktieägarlån samt transaktionsrelaterad refinansiering. Fastighetstransaktioner efter detta datum ingår inte i ovan proforma.

Fortsatt god intjäningsförmåga

Heimstadenkoncernens preliminära intjäningsförmåga för 12 månader, baserat på rapporten för det första halvåret exklusive transaktioner under tredje kvartalet, påvisar en fortsatt god intjäning.

PROFORMERAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA	
Proformerad intjäningsförmåga per 30 juni 2016	
Belopp i mkr	
Hyresintäkter	1 426
Fastighetskostnader	-684
Driftnetto	742
Central administration	-57
Övriga rörelseintäkter	6
Övriga rörelsekostnader	-3
Andel i intressebolags resultat	0
Resultat före finansiella poster	688
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader - Räntor efterställda aktieägarlån	-104
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	-181
Förvaltningsresultat	403
<i>Förvaltningsresultat hänförligt till:</i>	
Moderbolagets aktieägare	312
Innehav utan bestämmande inflytande	91
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	52,0
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2



heimstaden

Övriga transaktioner under 2016

Under tredje kvartalet har Heimstaden tecknat avtal om följande:

- 114 bostadsenheter i Köpenhamn om totalt ca 13 800 kvm, till ett marknadsvärde om 422 MDKK. Tillträde är beräknat till 1 oktober 2016.

Under andra kvartalet har Nordhalla tecknat avtal om följande:

- 21 fastigheter i Luleå om 1278 lägenheter och 23 lokaler, totalt 76 290 kvm, till ett marknadsvärde om 710 MSEK. Tillträde är beräknat till 1 september 2016.

Under tredje kvartalet har Nordhalla tecknat en avsiktsförklaring om att förvärva följande:

- 1 000 lägenheter i Växjö om ca 60 000 kvm. Slutligt avtal är beräknat till september 2016 med tillträde december 2016.

Transaktionerna är inte medtagna i ovanstående proformor.

Erbjudande om återköp av obligationer

Som tidigare meddelat kommer bolaget att erbjuda återköp av utestående obligationer, vars nominella värde uppgår till 1 miljard kronor.

Nordhalla Fastighets AB är under namnändring till Heimstaden Bostad AB.

För ytterligare information, kontakta:

Patrik Hall VD 0705-85 99 56 patrik.hall@heimstaden.com

Magnus Nordholm vVD 0705-29 31 44 magnus.nordholm@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 1 september 2016 kl. 09:00 CET.

Heimstadens preferensaktie är listad på Nasdaq First North med kortnamnet HEIM PREF. Certified Adviser är Erik Penser Bankaktiebolag. Mer information om bolaget finns på www.heimstaden.com