



En ansvarsfull
fastighetsägare

2019

Folksam

En fortsatt lönsam expansion

Under 2019 har vi fortsatt vår lönsamma expansion och förvärvat fastigheter för sex miljarder kronor. Så mycket har vi aldrig tidigare köpt för under ett och samma år. Och det är inte vilka fastigheter som helst, utan två väldigt bra kontorsfastigheter i Stockholms innerstad, telefonoperatören 3s nybyggda huvudkontor vid Globen och Trygg-Hansas fd. huvudkontor på Kungsholmen, ett brutalistiskt mästerverk från 1975 signerat Anders Tengbom. Nu har vi förvärvat bra fastigheter för sammanlagt 17 miljarder sedan vi omstartade verksamheten 2015 och dessutom gjort ett bra resultat jämfört med branschen i övrigt. Fastighetsexponeringen är idag drygt nio procent och vi arbetar vidare mot målet att förvärva fastigheter för ytterligare 20 miljarder kronor.

Under det gångna året har vi fokuserat mycket på att hyra ut alla tomma kontorslokaler, vilket resulterat i ett rekordår för vår uthyrning. Vi hyrde ut kontor med en årshyra om 85 mkr och hyresmarknaden känns fortsatt stark. Vårt driftnetto före det planerade underhållet ökade med 6,6%, vilket överträffade det mål vi satte vid ingången av året.

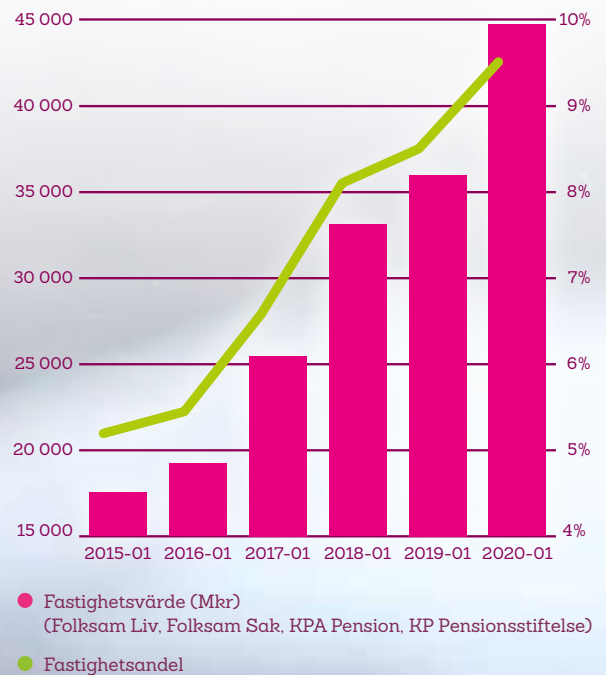
Folksam tog under året initiativ till det globala och FN-stödda samarbetet Net Zero Asset Owner Alliance och i fastighetsverksamheten fortsätter vi minskningen av vår negativa miljöpåverkan. Nu är nästan 90% av alla våra kvadratmeter kontorsfastigheter miljöcertifierade och vi energieffektiviserar löpande vårt bestånd för att komma ner till vårt långsiktiga mål 96 kWh/m².

Vårt strategiska partnerskap med Newsec har en avgörande betydelse för hur mycket vi kan fokusera på värdeskapande i portföljen. Vi strävar efter en aktiv, kundinriktad och affärsmässig förvaltning i alla led. Folksams vision är att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld. I slutändan syftar detta till att bidra till att trygga våra försäkringskunders pensioner.

2019 kan summeras som ytterligare ett bra år för fastighetsverksamheten med bra tryck i uthyrningen, stark driftnettotillväxt och expansion med attraktiva fastigheter. Nu siktar vi framåt mot fortsatt tillväxt, förbättrat kundarbete och vidare landvinningar inom hållbarhetsområdet.

Vi som jobbar med fastighetsbeståndet – både hos Folksam och hos Newsec – är stolta över vår förändringsresa och vårt resultat som ska gynna både våra kunder i fastigheterna och Folksams försäkringskunder.

Lars Johnsson
Fastighetsdirektör



6 Mdkr
i nyförvärv
under 2019

20 miljarder
nytt expansomål

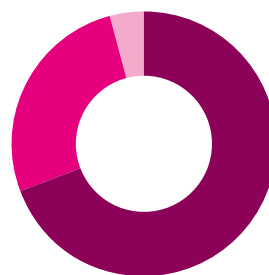
Vår affär

Folksam är en av Sveriges största investerare. Som försäkrings- och pensionsbolag förvaltar vi Folksamgruppens och Konsumentkooperationens pensionsstiftelses premier och pensionssparande så att kundernas avkastning ska bli så hög som möjligt. Den totala kapitalportföljen på nästan 500 miljarder kronor placeras på olika marknader för att nå god riskspridning; räntebärande tillgångar, aktier, specialplaceringar och fastigheter. Fastigheter står idag för drygt nio procent av det totala värdet på tillgångarna.

Inom Folskams fastighetsverksamhet arbetar ett tiotal medarbetare och tillsammans med vår förvaltningspartner Newsec ett åttiototal. Vi investerar i attraktiva fastigheter för boende och verksamheter och adderar värde genom att aktivt förädla och utveckla fastigheterna. Under året har vi förvärvat Pelaren 1 och Brädstapeln 16 i Stockholm för cirka sex miljarder kronor. Målet är att portföljen ska växa med ytterligare cirka 20 miljarder under kommande år.

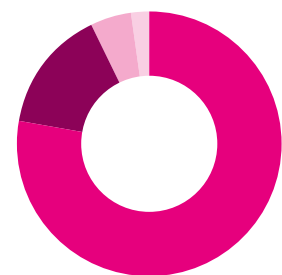
Vårt partnerskap med Newsec som fastighetsförvaltare fortsätter att utvecklas. Verksamheten bygger på affärsmässighet och på att vi är drivande och enkla att ha och göra med. På så sätt kan vi fokusera på det riktigt viktiga och koncentrera oss på det som tar oss mot våra mål.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Fastighetsvärde (Mdkr)	45	36	33	25
Direktavkastning	3,1 %	3,2 %	3,5 %	3,8 %
Värdeförändring	7,6 %	7,9 %	8,4 %	14,6 %
Totalavkastning	10,9 %	11,3 %	12,1 %	18,9 %
Överskottsgrad	70 %	69 %	71 %	70 %
Ekonomisk uthyrningsgrad	95 %	96 %	96 %	97 %
Omsättning (Mkr)	1 732	1 578	1 370	1 176
Driftnetto (Mkr)	1 208	1 090	967	829



Fastighetsvärde per kategori, andel

- Lokaler 70 %
- Bostäder 27 %
- Övrigt 4 %



Fastighetsvärde per ort, andel

- Stockholm 78 %
- Malmö, Helsingborg 15 %
- Göteborg 5 %
- Övrigt 2 %

798 000 m²

130 fastigheter

5 000 lägenheter

466 000 m² lokaler



Mål för nettonoll-utsläpp 2050 driver transformation

Folksam har, tillsammans med några av världens största pensions- och försäkringsbolag, tagit initiativ till UN convened Net-Zero Asset Owner Alliance. Som första svenska aktör har Folksam därmed åtagit sig att alla placeringsportföljer ska ha nettonollutsläpp av växthusgaser¹⁾ till år 2050. Alliansen omfattar idag 48 000 miljarder kronor under förvaltning.

För fastighetsverksamheten innebär detta en stark drivkraft att ytterligare integrera hållbarhetsarbetet i affärsverksamheten.

Klimatomställning och FN:s globala hållbarhetsmål omfattar hela samhället, i stort och smått, på lång och kort sikt. Det handlar om att skapa delaktighet för att agera nu och stegvis göra medvetna val som leder till störst klimatnytta. För oss innebär det att minimera energi- och effektbehov i vårt befintliga fastighetsbestånd, att minska behov av nytt material vid ombyggnad eller underhåll och att bygga rätt från början när vi väl bygger.

Ansvarsfulla investeringar

Alla fastigheter omfattas av Folksams etiska investeringskriterier och fastighetsverksamheten rapporterar enligt PRI (Principles for Responsible Investment). Som beställare av fastighetsförvaltningstjänster ställer vi krav på efterlevnad av uppförandekod och att arbeta med ständiga förbättringar ska gälla genom alla leverantörsled.

¹⁾ Det innebär att utsläpp som sker ska kunna tas upp av det ekologiska kretsloppet eller med tekniska lösningar och därmed inte bidra till växthuseffekten.

PRI-betyget 43

av maximala 48 indikerar att vi har en bra grundnivå i vårt hållbarhetsarbete.

Inspiratörer

Under året har vi bidragit med inspiration till Fastighetsägarna i Stockholms klimatplattform.





Mervärde genom en grönare kunddialog

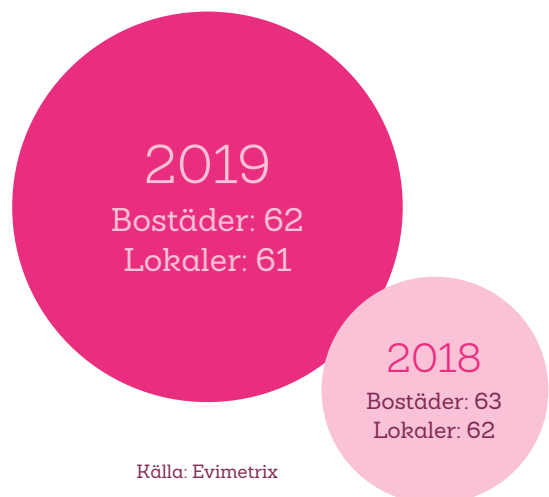
Folksamns vision är att våra kunder ska känna sig trygga i en hållbar värld. För oss som långsiktig fastighetsägare betyder det att vi ska leverera hållbara, trygga och verksamhetsanpassade miljöer till de som bor och verkar i våra bostäder och lokaler. Vår övertygelse är att det görs bäst genom ett lyhört och kundnära arbetssätt. Vi genomför årliga kund och medarbetarundersökningar och arbetar aktivt med att följa upp och förbättra vår leverans mot kund. Nöjda kunder som gillar vad vi gör fortsätter att hyra av oss, vilket stärker vår affär.

Gröna hyresavtal

Klimatfrågan är viktig för Folksam och också för allt fler av våra kunder. Fler kunder väljer också att teckna gröna hyresavtal med oss. 2019 var 59 % av nya och omförhandlade hyresavtal gröna mot 40 % året innan. Genom det gröna hyresavtalet åtar sig både hyresvärd och hyresgäst att minska miljöpåverkan från fastighetens lokaler när det gäller frågor som till exempel energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Vi är övertygande om att genom samverkan med våra kunder så kan båda parter nå längre i sin ambition att minska miljöbelastningen, vilket i sin tur leder till stärkta varumärken och minskade kostnader.

Gröna hyresavtal	Utfall 2019	Mål 2019
Andel av antal ny- och omförhandlade kommersiella hyresavtal	59%	50%

Nöjd-Kund-Index



Källa: Evimetrix

Utveckling för en certifierad och energieffektiv fastighetsportfölj

Miljöcertifiering

Vi har fortsatt att kraftsamla och har ökat andelen miljöcertifierad area från dryga 22 procent 2016 till 59 procent i slutet av 2019. Av lokalarean är det hela 89% som är certifierad. Vi certifierar främst enligt Miljöbyggnad och Breeam in use. Under året har vi deltagit med två pilotprojekt för att utvärdera Miljöbyggnad iDrift. Det är ett nytt miljöcertifieringssystem, anpassat för befintliga byggnader, som ska lanseras under 2020.

Miljöcertifiering av Folksam fastighetsbestånd	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2020
Andel av total area	59%	63%	100%*

*Avser endast lokalarea.

Energi

Energianvändningen, som omfattar uppvärmning, fastighetsel och kyla, följs upp och analyseras systematiskt för att optimera användningen i varje enskild fastighet i portföljen. För att reducera energianvändningen och därmed koldioxidutsläppen mot våra mål krävs investeringar. Under 2019 har vi gjort energiinvesteringar för cirka 29 miljoner kronor. Organisationen har förstärkts med teknisk kompetens och en särskild styrgrupp har formerats som katalysator för prioriteringar och beslut för en fortsatt hög investeringstakt.

Specifik energianvändning, normalårskorrigerat	Utfall 2019	Mål 2019	Mål 2021
Hela beståndet	108* kWh/m ²	102 kWh/m ²	96 kWh/m ²

*Lokaler 101 kWh/m², bostäder 117 kWh/m², vårdboenden 95 kWh/m².

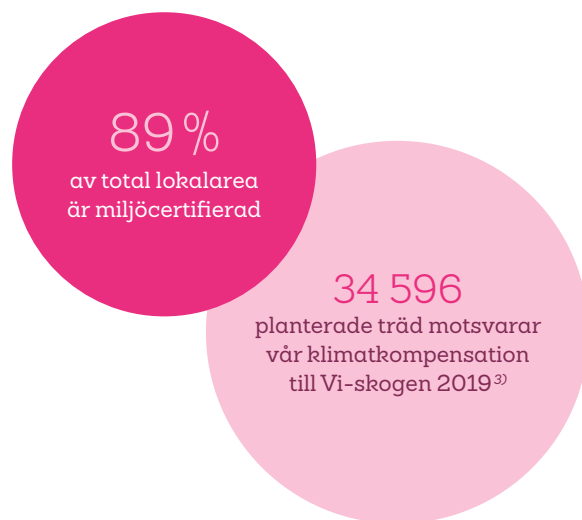
Klimat

All inköpt el är märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Vi klimatkompenserar också för fastigheternas koldioxidutsläpp²⁾. Det gör vi genom att köpa klimatneutral fjärrvärme och plantera nya träd med Vi-skogen.

Förutom att minska vår klimatbelastning behöver vi identifiera behov av klimatanpassning i beståndet utifrån lokala förutsättningar. Folksam följer rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vår inriktning är att utveckla en metod för klimatriskanalys på fastighetsnivå som successivt implementeras i våra regelbundna miljöcertifieringsprocesser.

²⁾ Inköpt fastighetsel, fjärrvärme och vatten enligt scope 2 i Greenhouse Gas Protocol.

³⁾ Baseras på estimat 9 träd per ton CO₂.

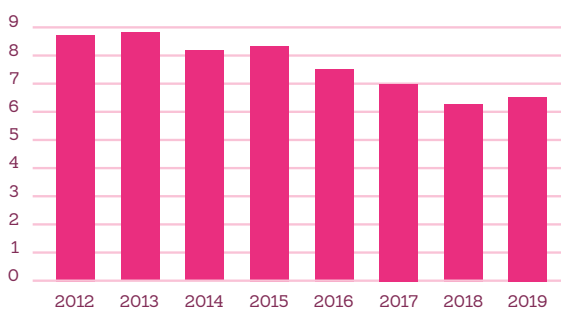


kWh/m² Atemp, normalårskorrigerat



Energianvändning per kvadratmeter (uppvärmning, fastighetsel och kyla)

Co₂, kg/m² Atemp, normalårskorrigerat

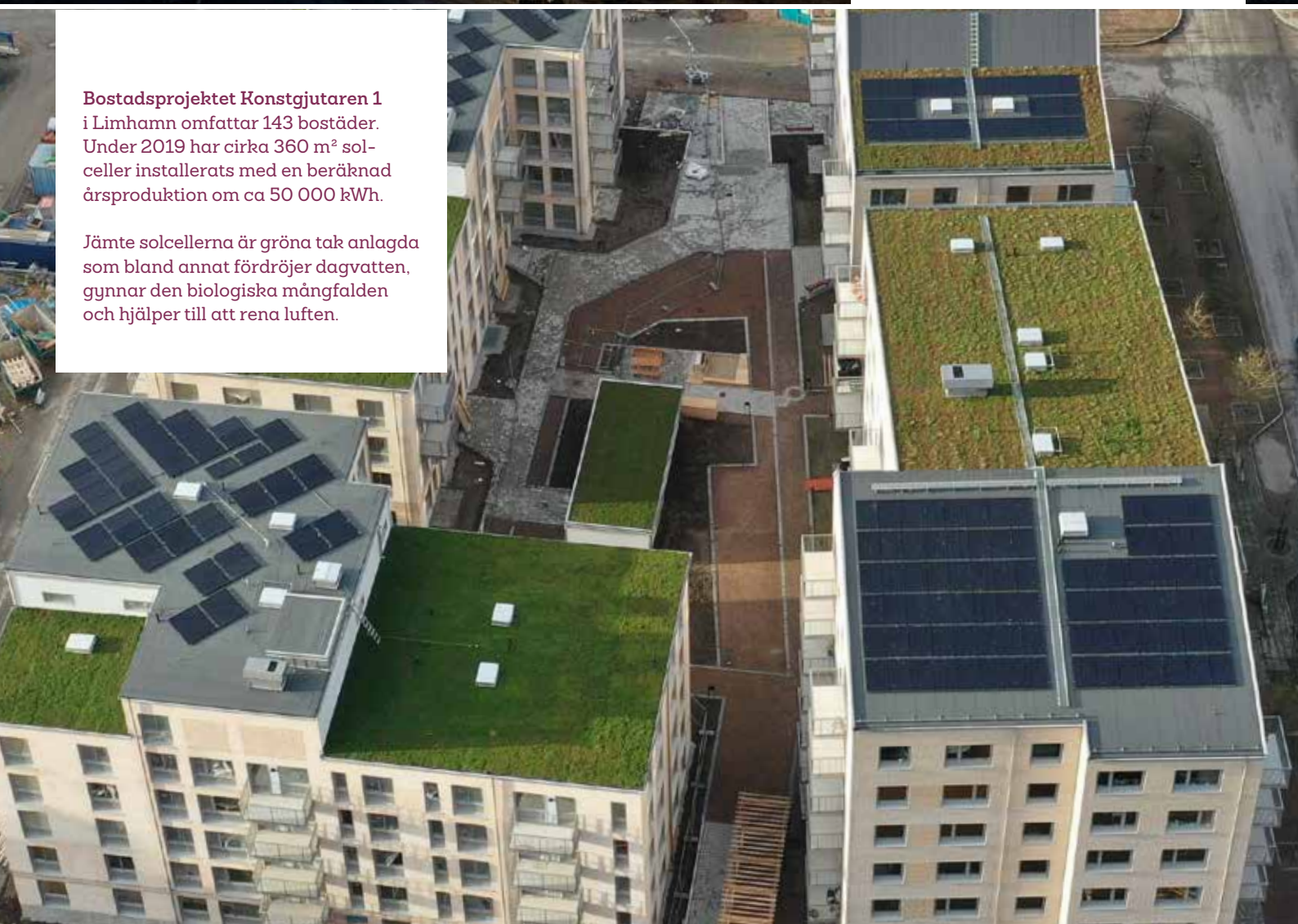


Koldioxidutsläpp per kvadratmeter (uppvärmning, fastighetsel och vatten, exkl kyla). En starkt bidragande orsak till ökat koldioxidutsläpp 2019 är högre utsläppsfaktorer för fjärrvärme i Stockholm och Malmö jämfört med föregående år.



Folksams eget huvudkontor ligger i Skanstull i Stockholm och omfattar cirka 90 000 m² Atemp.

Under 2019 har vi färdigställt ett nytt värmeåtervinningssystem och reducerat det totala fjärrvärmebehovet med 20%. Som ett nästa steg utreds återvinning av värmeöverskott från kylmaskiner i ett geolager.



Bostadsprojektet Konstgjutaren 1 i Limhamn omfattar 143 bostäder. Under 2019 har cirka 360 m² solceller installerats med en beräknad årsproduktion om ca 50 000 kWh.

Jämte solcellerna är gröna tak anlagda som bland annat fördröjer dagvatten, gynnar den biologiska mångfalden och hjälper till att rena luften.



Om Folksam

Folksam erbjuder produkter som ger kunderna skydd vid olika händelser och bidrar till trygghet genom livets olika skeden. Det gör vi genom lösningar inom pensionssparande och försäkringar till drygt fyra miljoner kunder.

Folksam är ett ömsesidigt – det vill säga kundägt – företag. Det innebär att kund och ägare är samma. Istället för att dela ut vinsten till aktieägare går den tillbaka till kunderna.

Därför jagar vi inte kortsiktiga vinster, utan kan engagera oss långsiktigt i det som är viktigt för kunderna, som att ta ansvar och verka för en hållbar utveckling. Vi är ett av Sveriges trettio största företag och har därmed möjlighet att påverka. Vi gör affärer som ökar tryggheten för kunderna och värnar samtidigt om människa och miljö, helt i enlighet med Folksamgruppens vision.

För kontakt och mer information om Folksams fastighetsverksamhet, besök vår hemsida: folksam.se/fastigheter

The logo for Folksam, featuring the word "Folksam" in a white, serif font against a dark purple background.