En ansvarsfull fastighetsägare

2018

Folksam

Vårt tredje år blev starkt

Vi har fortsatt vår lönsamma expansion under 2018. Nya Folksam Fastigheter har under de senaste tre åren förvärvat fastigheter för drygt 11 miljarder kronor och portföljen är nu värd 36 miljarder kronor mot 17 miljarder kronor när vi startade 2015. För att sänka risken och därmed höja den riskjusterade avkastningen i portföljen har vi också sålt fastigheter för cirka 2,5 miljarder kronor – i huvudsak sådana som stod inför omfattande ombyggnader eller utmanande projekt.

Sedan 2015 har vi ökat fastighetsexponeringen i kapitalportföljen från 5,2 till 8,5 procent och under vissa perioder varit den mest aktiva köparen på den svenska fastighetsmarknaden.

Vi har för femte året i rad totalavkastat mer än branschindex och har under perioden i snitt avkastat 1,4 procentenheter mer än i index varje år. Det ser vi som ett kvitto på att vår strategi fungerar – att genom en effektiv organisation av verksamheten kunna expandera under lönsamhet.

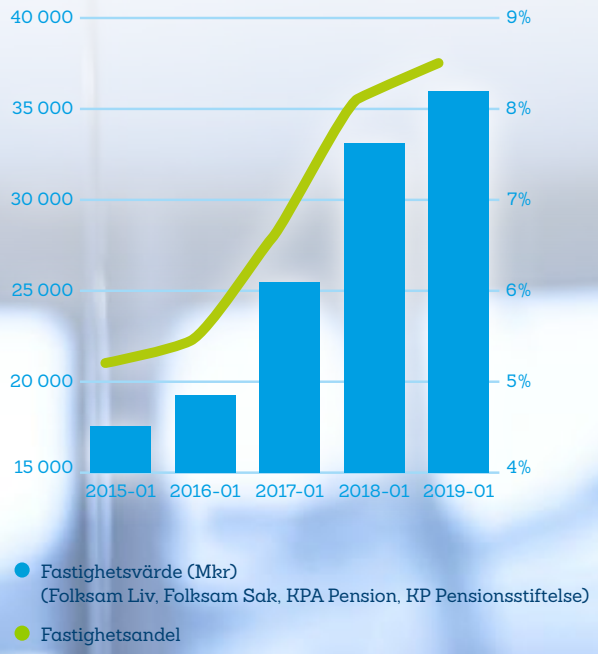
Vår lönsamma och snabba expansion bygger på att vi kan fokusera på värdeskapande och fastighetsförvärv samtidigt som våra fastigheter förvaltas på ett bra sätt. Där har vårt strategiska partnerskap med Newsec en avgörande betydelse. Ett bra resultat uppnås med aktiv, kundinriktad och affärsmässig förvaltning i alla led. I slutändan syftar detta till att bidra till att trygga våra försäkringskunders pensioner.

Under det gångna året har vi fokuserat mycket på att förnya våra relationer med våra kontorskunder. Genom att omförhandla många stora hyresavtal har vi förlängt den vägda återstående kontraktstiden i portföljen med drygt ett år, vilket i sig innebär en lägre risk i de framtida intäkterna.

Folksam är en långsiktig fastighetsägare och utgår från visionen om att kunderna ska känna sig trygga i en hållbar värld. Det ansvarsfulla fastighetsföretagandet är centralt för oss, vilket bland annat resulterat i att vi har minskat energiförbrukningen i fastigheterna med 13 procent de senaste fem åren och miljöcertifierat 51 procent av arean i fastighetsbeståndet. Vi arbetar för en tydlig målstyrning och samarbetar gärna med hyresgäster genom gröna hyresavtal.

Jag är glad över att kunna summera ytterligare ett bra år för fastighetsverksamheten inom Folksams ansvarsfulla kapitalförvaltning. Vi är stolta över vår förändringsresa och vårt resultat som både våra hyresgäster och Folksams försäkringskunder vinner på.

Lars Johnsson
Fastighetsdirektör



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 450 miljarder kronor placeras på olika marknader för att nå god riskspridning; räntebärande tillgångar, aktier, specialplaceringar och fastigheter. Fastigheter står idag för 8,5 procent av det totala värdet av tillgångarna.

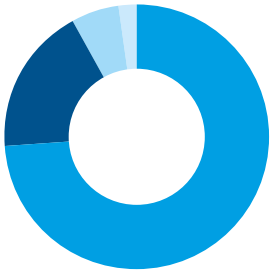
Inom Folksams fastighetsverksamhet arbetar ett tiotal medarbetare. Vi investerar i attraktiva fastigheter för boende och verksamheter och adderar värde genom att aktivt förädla och utveckla fastigheterna. Under året har vi förvärvat Blästern 6 och Roddaren 7 i Stockholm för cirka 2 miljarder kronor. Målet är att portföljen ska växa med ytterligare minst 10 miljarder under kommande år.

Vårt partnerskap med Newsec som fastighetsförvaltare fortsätter att utvecklas och förbättras och vi har under året förlängt samarbetet med ytterligare tre år.

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

Fastighetsvärde per kategori, andel

- Lokaler 63 %
- Bostäder 33 %
- Övrigt 4 %



Fastighetsvärde per ort, andel

- Stockholm 74 %
- Malmö, Helsingborg 18 %
- Göteborg 6 %
- Övrigt 2 %

750 000 kvm
132 fastigheter
5 000 lägenheter
412 000 kvm lokaler

Ett kundnära arbetssätt och gott affärsmannaskap

Folksams 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 hela tiden systematiskt med att förbättra vår leverans mot kund.

En fortsatt expansiv verksamhet ställer också höga krav på att hantera ständig förändring i portföljen. Därför främjar vi en företagskultur som är personlig, engagerad och ansvarstagande. Ett framgångsrikt exempel är vårt kundvårdsarbete i bostadsbeståndet i Helsingborg. Genom ett stort eget ansvar för personalen att planera och snabba upp hanteringen av felanmälan och möjliggöra mer flexibla kundlösningar har samarbetet inom organisationen blivit effektivare. Fler kunder är dokumenterat nöjda med vårt bemötande. Nöjda kunder som gillar vad vi gör fortsätter att hyra av oss, vilket stärker vår affär.

Nöjd-Kund-Index

2018
Bostäder – 63
Lokaler – 62

2017
Bostäder – 60
Lokaler – 62

Källa: Evimetrix

Målstyrning är en drivkraft för förändring

Under 2018 har vi arbetat för att ytterligare integrera hållbarhetsarbetets koppling till affärsverksamheten. Ett miljömedvetet och socialt hållbart förhållningssätt ska genomsyra hela fastighetsorganisationen.

Vi verkar för och stödjer en långsiktigt klimatneutral utveckling av samhället och leder verksamheten med en transparent målstyrning som tar stöd i vår hållbarhetspolicy och FNs globala hållbarhetsmål.

Ansvarsfulla investeringar och klimatrisker

Alla fastigheter omfattas av Folksams etiska investeringskriterier. Från och med 2018 rapporterar fastighetsverksamheten enligt PRI (Principles for Responsible Investment) som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, anti-korruption och bolagsstyrning.

Folksam följer rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och arbetet pågår med att implementera dessa. För fastighetsverksamheten innebär det att identifiera klimatrelaterade risker men också affärsmässiga möjligheter med omställningen till en så kallad ”låg-fossil ekonomi”.

PRI-betyget 42
av maximala 48 indikerar att vi har en bra grundnivå vad gäller vårt hållbarhetsarbete.

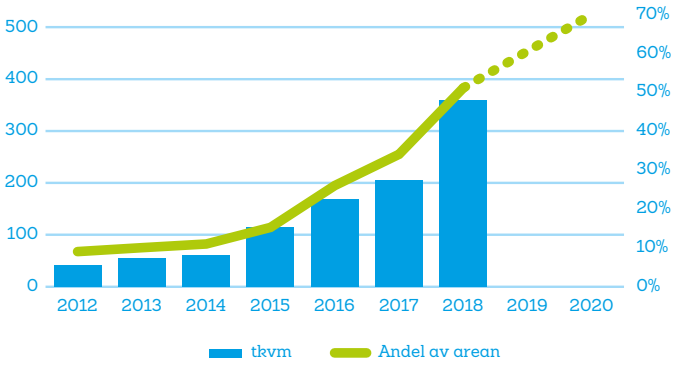
51 %
miljöcertifierade fastigheter

95 000 kWh solel

Miljöcertifiering

Vi är stolta över att vi har ökat andelen miljöcertifierade fastigheter från dryga 22 procent 2015 till 51 procent 2018. Satsningen har vi gjort för att snabbt öka medvetenheten i organisationen och kunskapen om förutsättningarna för gröna fastigheter. Vi certifierar främst enligt Miljöbyggnad och Breeam in use.

Miljöcertifiering av Folksams fastighetsbestånd	Utfall 2018	Mål 2018	Mål 2020
Andel av total area	51 %	55 %	70 %



Åkershus i Staffanstorp omfattar 25 byggnadskroppar och 450 bostäder. Under 2018 har vi installerat solceller med en beräknad årsproduktion om 95 000 kWh solel. Solcellerna är en del av en större satsning på energieffektivisering.

Energi och Klimat

Energianvändningen, som omfattar uppvärmning, fastighetsel och kyla, effektiviseras löpande i hela beståndet. Vi har kartlagt energieffektiviseringspotentialen i alla våra fastigheter. Arbetet har resulterat i en stor mängd konkreta åtgärdsförslag för hela portföljen som nu samordnas, prioriteras och genomförs för att uppnå störst effekt på kortast möjliga tid.

Folksams huvudkontor i Skanstull i Stockholm omfattar cirka 76 000 kvm uthyrningsbar area. Sedan 2010 har vi reducerat energianvändningen i fastigheten med 36 procent. Nästa steg som nu utreds är att värmeöverskott från kylmaskiner lagras i ett geolager sommartid för att sedan användas för uppvärmning på vintern.

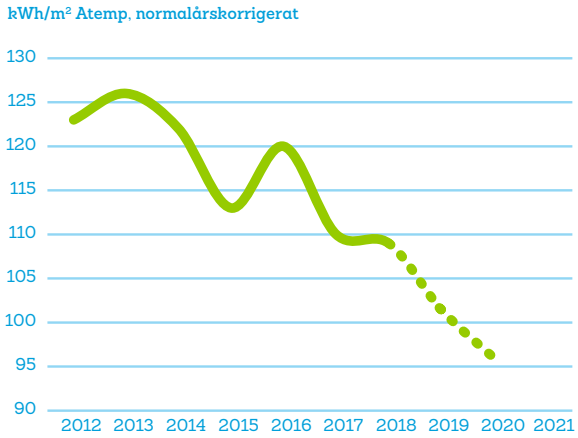
27 477
planterade träd motsvarar vår klimatkompensation till Vi-skogen 2018

36 %
minskad energianvändning i Folksams huvudkontor sedan 2010

Specifik energianvändning, normalårskorrigerat	Utfall 2018	Mål 2018	Mål 2020
Hela beståndet	109* kWh/kvm	107 kWh/kvm	96 kWh/kvm

**Lokaler 94 kWh/kvm, bostäder 123 kWh/kvm, vårdboenden 97 kWh/kvm*

All inköpt fastighetsel är märkt med Bra Miljöval. Vi klimatkompenserar för fastighetsinnehavets årliga koldioxidutsläpp. Det gör vi genom att köpa klimatneutral fjärrvärme och genom Vi-skogens trädplantering.

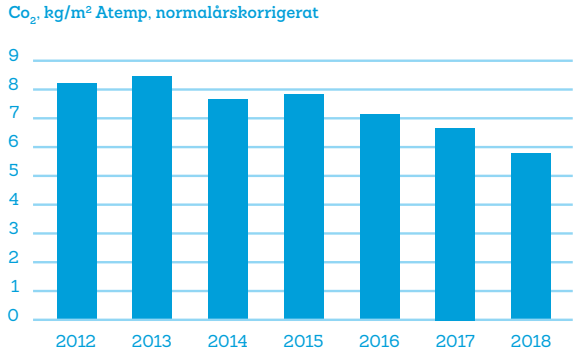


Energianvändning per kvadratmeter (uppvärmning, fastighetsel och kyla)

Gröna hyresavtal

Klimatfrågan är viktig för Folksam och för många av våra kunder. Det gröna hyresavtalet är en bra plattform för dialog med lokalhyresgästen om samarbetsformer för minskad miljöpåverkan. Vi arbetar för att det gröna hyresavtalet ska vara det självklara valet.

Gröna hyresavtal	Utfall 2018	Mål 2018	Mål 2020
Andel av antal ny- och omförhandlade kommersiella hyresavtal	42 %	50 %	100 %



Koldioxidutsläpp per kvadratmeter (uppvärmning, fastighetsel och vatten, exkl kyla)

Samverkan för hållbara beteenden

Som beställare inom fastighetsverksamheten ställer vi krav på efterlevnad av uppförandekod och att arbete med ständiga förbättringar ska gälla genom alla leverantörsled.

Avfall och återbruk är ett prioriterat och viktigt område där vi tillsammans med vår förvaltningspartner Newsec arbetar med att tydliggöra leverantörskrav. Newsec är certifierade enligt miljöledningssystemet ISO 14001.

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 Folksams vision.

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

Folksam