

Green Bond Breakfast Presentation

27 september 2019

HUMLEGÅRDEN



Agenda

Humlegården översikt

Marknaden

Resultat Q2 2019

Rating

Finansiering

Appendix



Humlegården översikt

26,2 mdkr

54 fastigheter

87 anställda

479 000 kvm

94% uthyrningsgrad



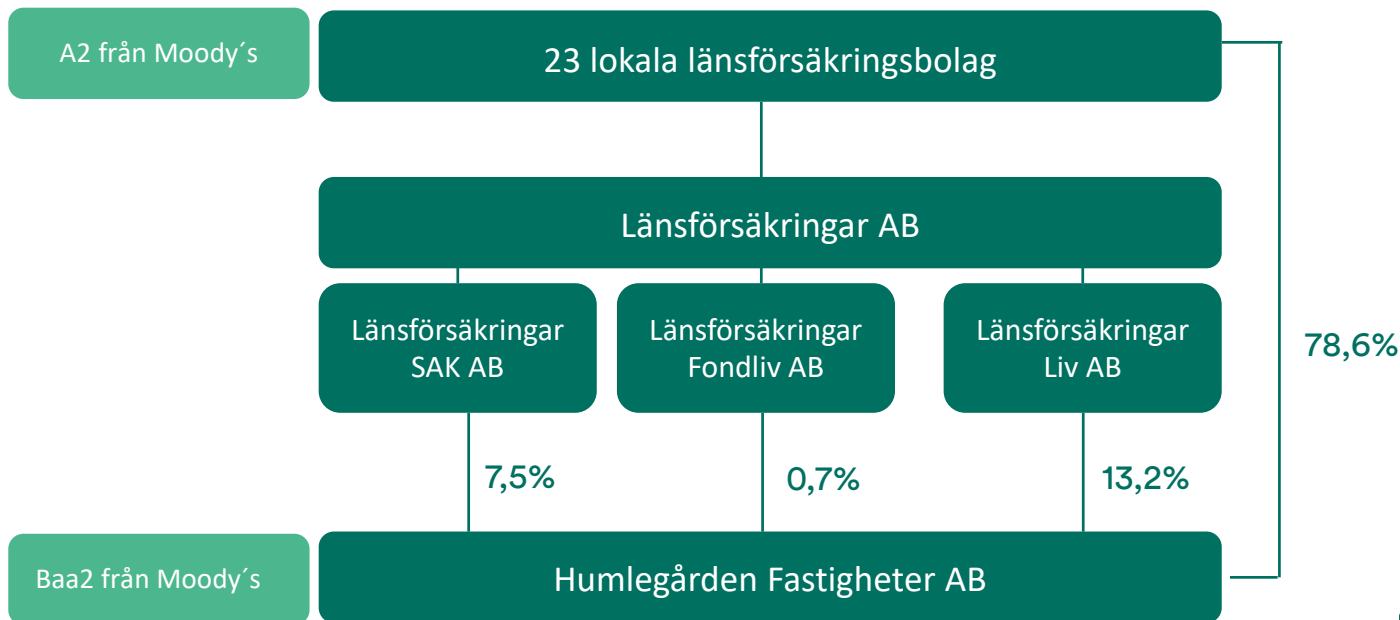
Humlegården – highlights

- Ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj.
- Investment grade rating: Moody's Baa2, stable outlook
- Äger, förvaltar och utvecklar en kombination av moderna och flexibla fastigheter samt äldre landmärken inom en radie av 5 km från Stockholms innerstad.
- En av de största aktörerna på Stockholms kontorsmarknad.
- Fokus på attraktiva lägen i Stockholmsregionen med närhet till spårbunden trafik.
- En diversifierad och kreditvärdig kundbas.
- Starkt varumärke med långsiktigt fokus.



Långsiktiga stabila ägare

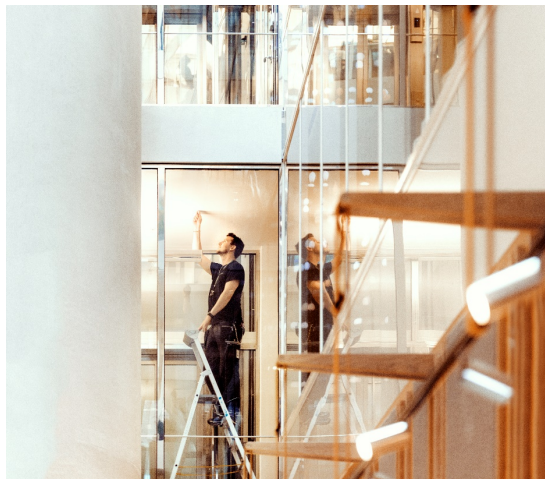
- Länsförsäkringar är Sveriges enda kundägda och lokalt förankrade bank- och försäkringsgrupp med 3,9 miljoner kunder.
- Humlegården ägs av de 23 länsbolagen samt Länsförsäkringar Liv, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv.



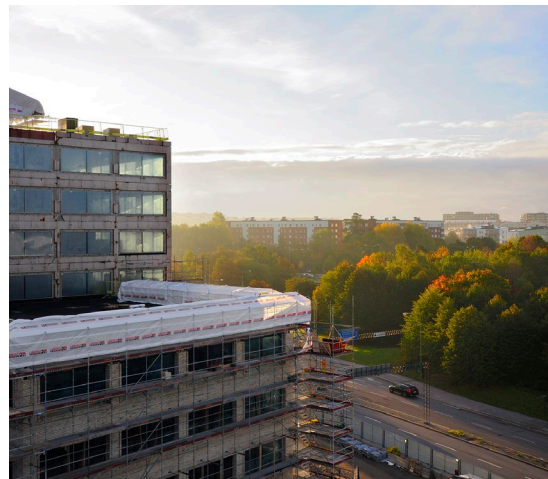
Vår strategi



På Humlegården strävar vi efter att utveckla hållbara och attraktiva arbets- och stadsmiljöer.



Det skapar vi genom en aktiv fastighetsförvaltning,



och utvecklingsprojekt bestående av nyproduktion samt utveckling av befintliga fastigheter.

Unik portfölj – Stockholms bästa lägen

- Humlegårdens fastigheter är alla belägna inom en radie av 5 km från Stockholms innerstad.
- Attraktiva kontorslägen.
- Fokus på tunnelbanenära lägen: samtliga fastigheter ligger i direkt anslutning till spårbunden trafik.
- Södra Hagalund – nya Gula linjen, beräknad byggtid 6 år.



Södra Hagalund – nya Gula t-banelinjen



Hög andel certifierade fastigheter

Andel miljöcertifierad LOA

91%

- Bra verktyg för långsiktig förvaltning.
- Endast 3 förvaltningsfastigheter återstår.
- Cirkusängen 6 erhöll BREEAM In-Use Excellent i november 2018
- Målsättning: 100% grön finansiering.



Grundprinciper för vårt hållbarhetsarbete

Skapa förutsättningar

Vi ska skapa förutsättningar och underlätta för kunden att bidra till hållbar utveckling

Begränsa påverkan

Vi ska alltid beakta vår påverkan på människa, miljö och samhälle och sträva mot cirkulära flöden för att minska resursanvändningen genom hela värdekedjan

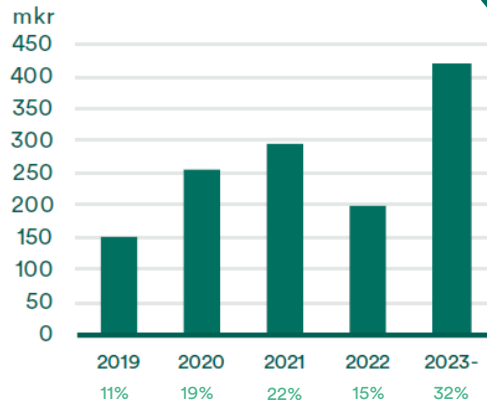
Driva utvecklingen

Vi ska skapa relationer och samarbeten inom och utanför vår bransch som leder till nya hållbara tankesätt och innovationer

Diversifierad kundportfölj med fokus på långsiktiga kundrelationer

- Bred kundbas
 - Cirka 650 kunder.
 - Drygt 4 år i genomsnittlig återstående löptid.
 - Hög andel återuthyrningsgrad.
- Hög kundnöjdhet genom attraktiva lokaler och hög servicenivå.
- De tio största kunderna motsvarar 32% av hyresintäkterna och utgörs av en kombination av stabila, stora bolag och myndigheter.
- Offentliga verksamheter står för ca 14% av det kontrakterade hyresvärdet.

Förfallostruktur¹⁾



> 30%
bedöms ha stor
hyrespotential

¹⁾ Exklusive garage och parkering

ARBETSFÖRMEDLINGEN
SWEDISH PUBLIC EMPLOYMENT SERVICE

Cepheid.
A better way.

CEDERQUIST

HANNES SNELLMAN

MAQUET
GETINGE GROUP

Nordnet

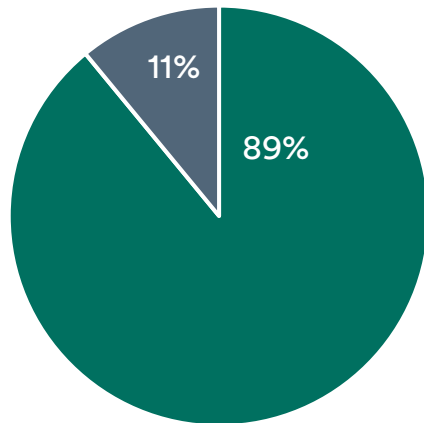
Skatteverket

Swedbank

Aktiv förvaltning i attraktiva lägen utgör vår bas i portföljen

Marknadsvärdet uppgår till 26,2 mdkr
per 2019-06-30

- Förvaltningsfastigheter, 23,4 mdkr
- Utvecklingsfastigheter, 2,8 mdkr



Vi utvecklar fastigheter på strategiskt viktiga platser med goda framtidsutsikter

- Årliga investeringar om ca 600-800 mkr.
- Minst 50% uthyrningsgrad innan byggstart.
- Etableringar sker på attraktiva platser med begränsad risk.
- Högsta möjliga miljöcertifiering.



Space as a Service: Hur skapar vi framtidens arbetsplats?



FRAMTIDENS KONTOR



TJÄNSTEUTBUD



ACCESSY



DIGITAL PLATTFORM

Marknaden

Stark utveckling på Stockholms kontorsmarknad

Hyresmarknaden:

- Hög efterfrågan, begränsat utbud och fortsatt hyrestillväxt.
- Ökat intresse för citynära lägen med access till spårbunden kollektivtrafik.

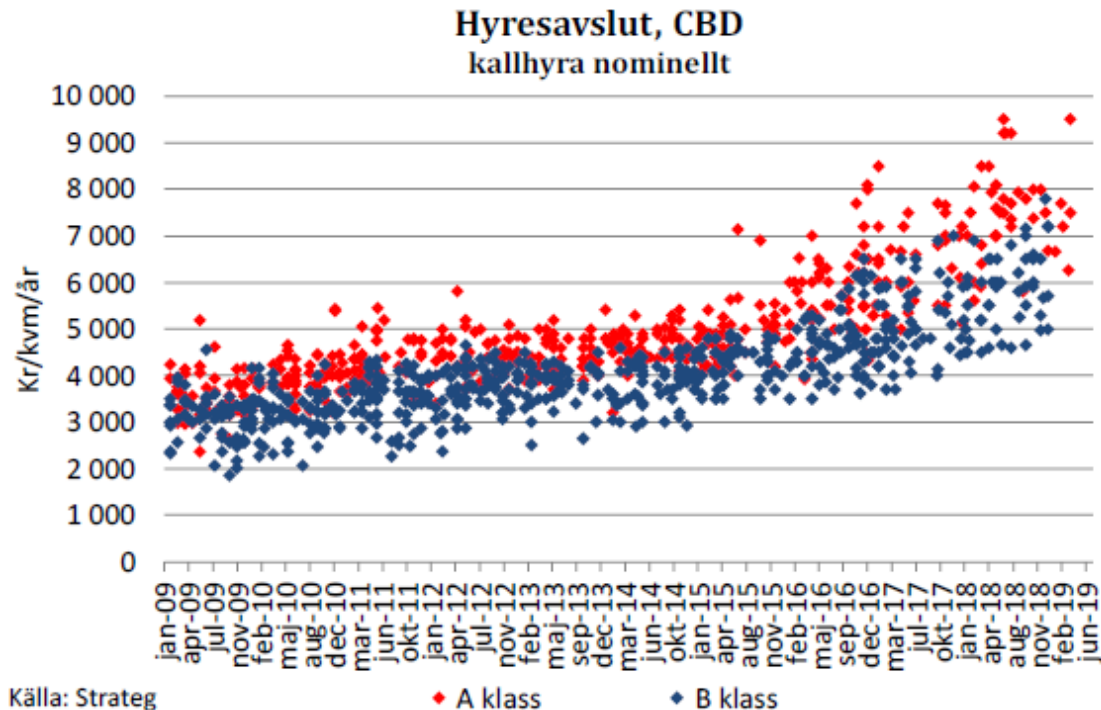
Investeringsmarknaden:

- God tillgång till kapital till låg ränta.
- Stor inhemsk och utländsk efterfrågan på fastigheter som investeringsobjekt.
- Historiskt stort yield gap.



Marknadsutblick: Fortsatt hyrestillväxt

- Den prognostiserade utplaningen är här, men vi ser en fortsatt tillväxt.
- Nivån 7 000-8 000 kr/kvm etablerad.
- Topphyror upp mot 10 000 kr/kvm.
- Hyrestillväxten har dämpats i A-klass lägen.
- B-klass fortsätter att öka.
- Orsak: mycket höga avslut i A-klass under 2018/2019.



Resultat 2019 Q2

Fokus på kassaflödestillväxt ger resultat.

Positiv nettouthyrning och ökade hyresnivåer vid omförhandlingar driver resultatet.

Förvaltningsresultat
Jan – Jun 2019

386_{mkr}

Jan-jun 2018: 324 mkr
Ökning med 19%

Hyresintäkter
Jan – Jun 2019

656_{mkr}

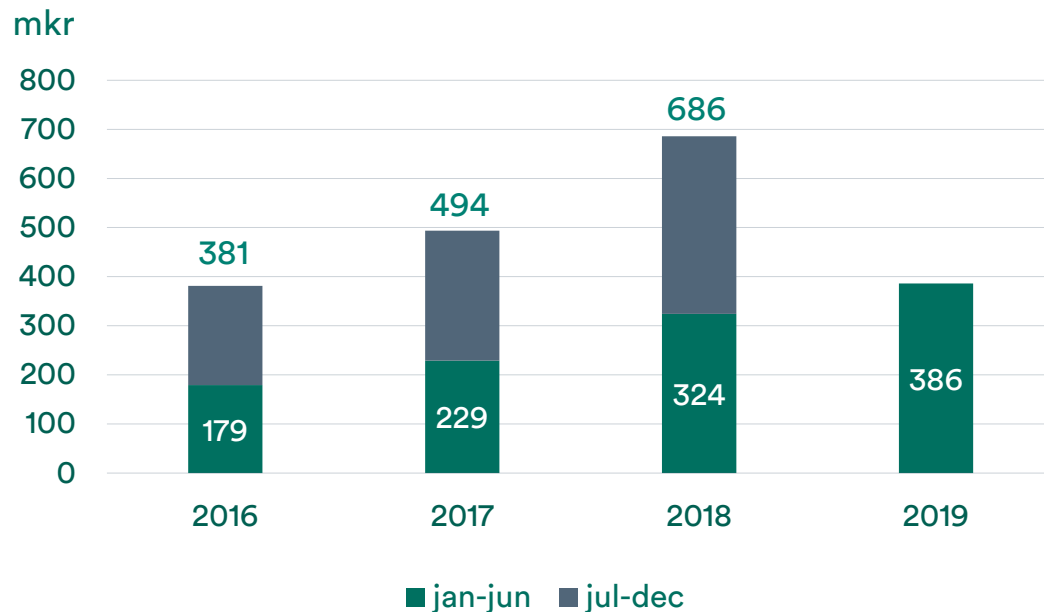
Jan-jun 2018: 599 mkr
Ökning med 10%

Omförhandlade hyror
Jan – Jun 2019

+32_%

Jan-dec 2018: +26%

Stark utveckling av förvaltningsresultatet



Swedbank: The Nordic Real Estate Sector – Q2 2019

Humlegården visar fortsatt stark utveckling av de viktigaste nyckeltalen.



HUMLEGÅRDEN

Portfolio MV: SEK 26.2bn

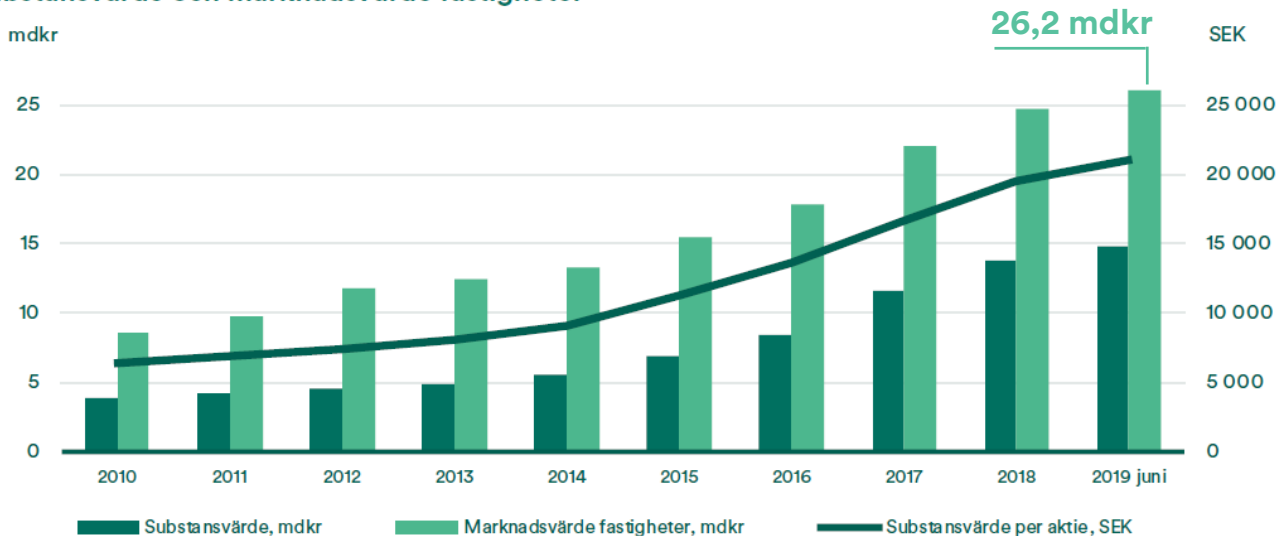
- Continue to present extremely strong figures across the board with renegotiations resulting in (on average) +32% increase to rental levels, net letting was SEK +58m and LFL-growth in terms of NOI at +6.0%. Rated Baa2 by Moody's in April

Humlegården's financial risk has been lowered in the last year with their focus on cash flow paying off

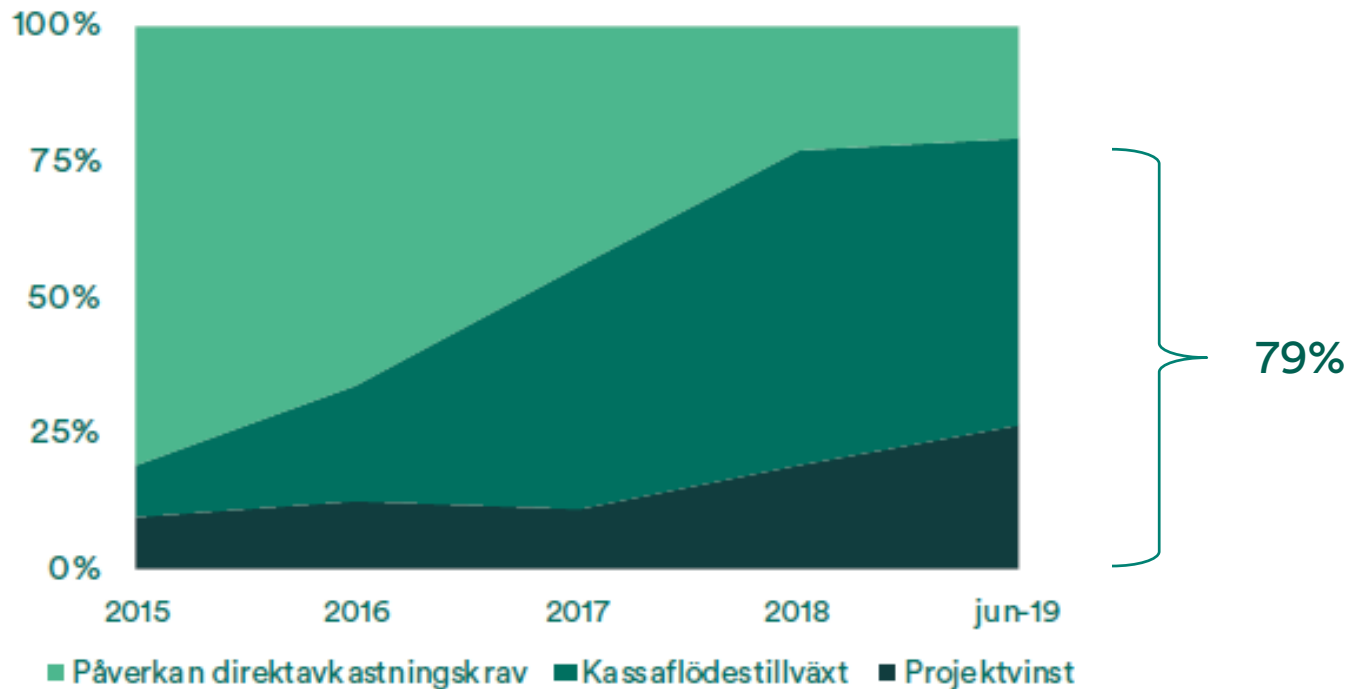
Tvåsiffrig substansvärdetillväxt för femte året i rad

- Substansvärdet uppgår till 14,9 mdkr och har ökat med 7,2% per aktie sedan årsskiftet.
- Marknadsvärdet har ökat 5,4% sedan årsskiftet.

Substansvärde och marknadsvärde fastigheter



Vårt eget arbete driver värdeutvecklingen



Rating

Moody's – Baa2 (stable outlook)

- Högkvalitativt bestånd
 - Bra affärsmodell
 - Hög andel certifierade fastigheter
 - Låg belåningsgrad
 - Hög andel ej belånade fastigheter
- Faktorer för högre rating
 - Större fastighetsportfölj med skuldsättningsgrad lägre än 40%
 - Minskad andel kortfristig finansiering
 - Ökad andel obelånade fastigheter
 - Explicit åtagande från ägarna
 - Faktorer för lägre rating
 - Sämre marknadsförhållanden som leder till lägre driftnetto och marknadsvärden
 - Skuldsättning bibehålls över 45% och räntetäckningsgraden lägre än 3,5 ggr
 - Tillgången till finansiering försämras liksom att skuldprofilen förkortas

Finansiering

En del av länsförsäkringsgruppen

- En långsiktig ägare.
- Finansiell styrka.
- I bankupplåningen finns en ägarkoppling, Change of Control-klausul (< 90%).
- Hembudsklausul i aktieägaravtal.
- Mycket stark support från ägarna.

HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 

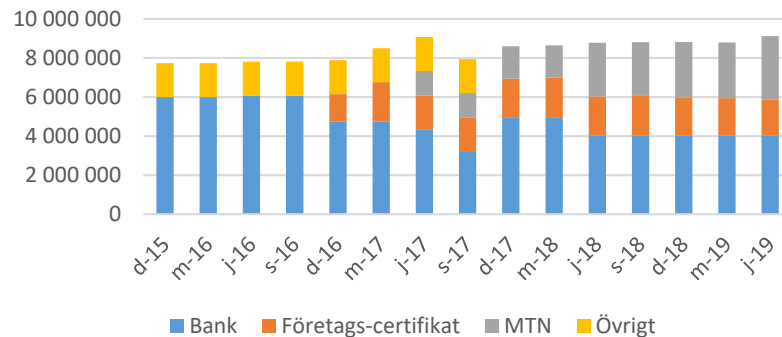
HUMLEGÅRDEN

Finansiering till låg risk

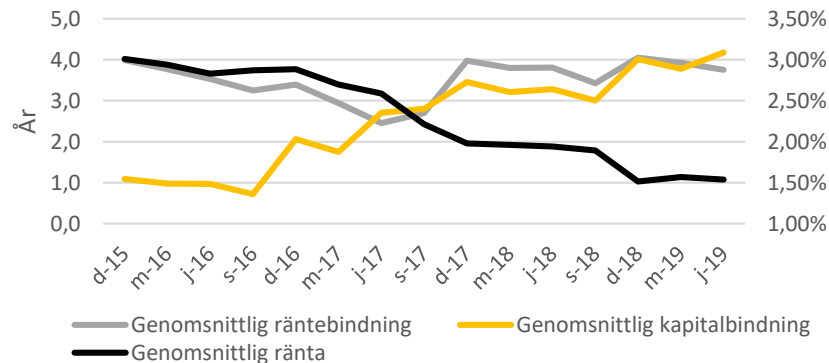
- Aktsamhet om risk i enlighet med ägardirektiv
- Konkurrensutsatta och diversifierade finansieringskällor
- Jämnt spridda förfall för att skapa en balanserad refinansieringsrisk
- Hållbar finansiering prioriterad

Total lånevolym	9,1 mdkr
Belåningsgrad	33%
Andel i kapitalmarknad	56%
Andel grön finansiering	55%
Andel obelånade fastigheter	61%
Moody's	Baa2

Lånevolym och finansieringskällor



Genomsnittlig löptid och ränta



Diversifierad skuldportfölj med hög andel grönt

Finansieringskälla	Volym (mkr)	Andel (%)	Ram (mkr)
Företagscertifikat	1 845	20	4 000
MTN	3 250	36	7 000
Bank	4 026	44	4 026
Lånelöften			2 200
Totalt	9 121	100	

Genomsnittlig ränta 1,5%

Räntebindning 3,8 år

Kapitalbindning 4,2 år

Andel säkerställd finansiering 15%.

Ej utnyttjade pantbrev 4 594 mkr.

Målsättning: 100% grön finansiering

- 55% (5,0 mdkr) av total finansiering är grön per 2019-06-30, varav
 - Gröna obligationer 3,1 mdkr
 - Gröna banklån 1,9 mdkr
- Totalt marknadsvärde på fastigheter som kvalificerar sig under det gröna ramverket är cirka 12,9 mdkr, varav
 - Befintliga fastigheter 11,2 mdkr
 - Projektfastigheter 1,7 mdkr

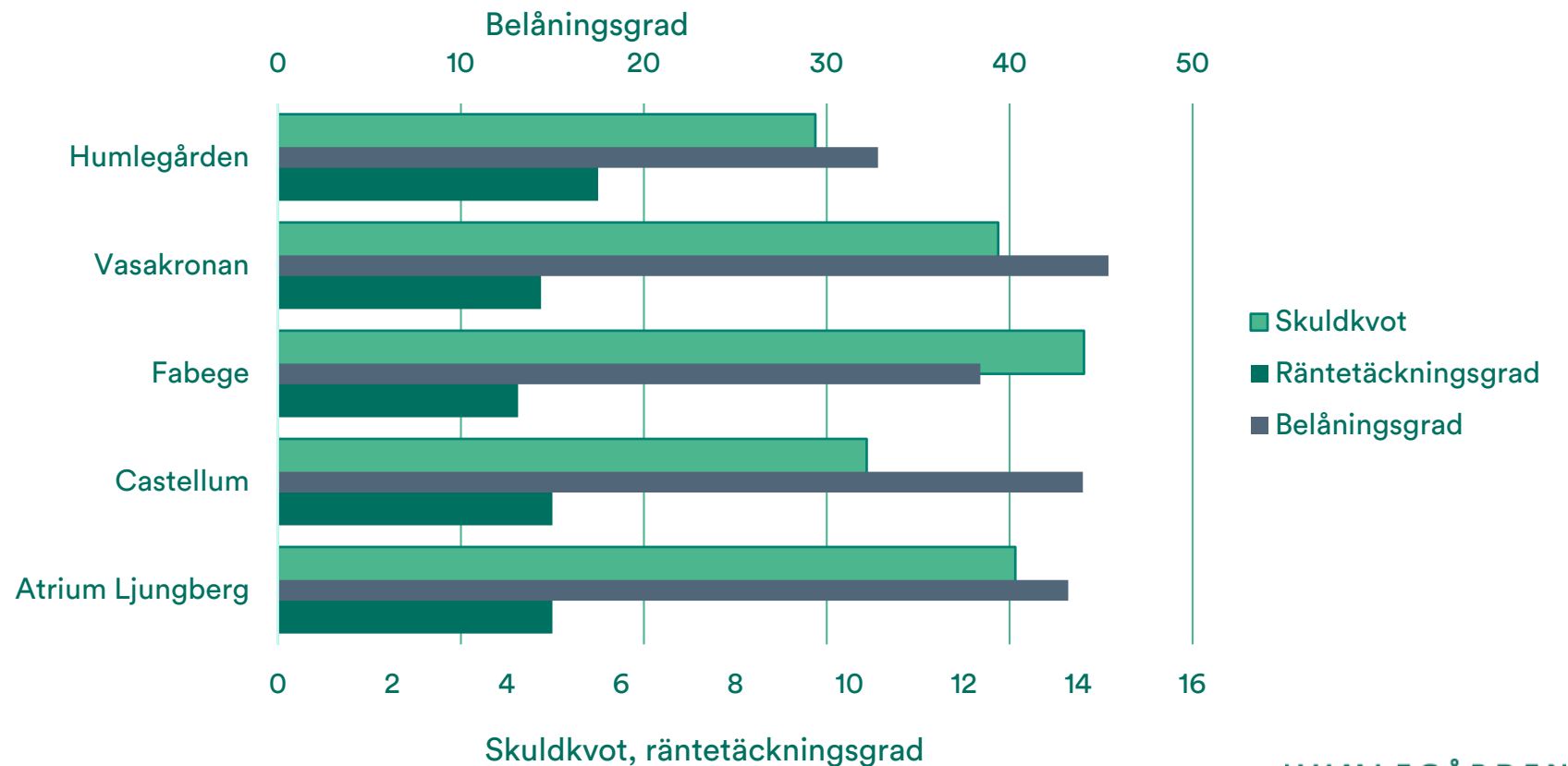


Grönt ramverk

- Gröna obligationer under MTN-program
- Investeringar som kan finansieras:
 - 1) Nya/befintliga byggnader med certifiering om minst
 - Miljöbyggnad Silver
 - BREEAM-SE Very good
 - BREEAM In-Use Very good
 - LEED Guld
 - 2) Energieffektiva investeringar
 - 3) Förnyelsebar energi
 - 4) Rena transporter



Starkaste nyckeltalen i jämförelse



Fastighetsförvärv: Tegeluddsvägen, Gärdet

- Bremen 2 och Bremen 4, belägna i kommunikativt läge på Gärdet.
- Fullt uthyrda.
- Länsförsäkringsgruppen är största hyresgäst.
- 5 och 10-åriga hyresavtal.
- Drygt 60 000 kvm uthyrbar yta.
- BREEAM In-Use, Very Good.



Tack!

Anneli Jansson, Vd Humlegården Fastigheter
anneli.jansson@humlegarden.se

Mikael Andersson, Finanschef Humlegården Fastigheter
mikael.andersson@humlegarden.se



Appendix

Finansiell översikt

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hyresintäkter	656	599
Uthyrningsgrad, %	94	94
Driftöverskott	482	434
Överskottsgrad, %	73	73
Förvaltningsresultat	386	324
Värdet förändring fastigheter	892	1 244
Värdet förändring derivat	-175	-9
Resultat före skatt	1 103	1 559
Periodens resultat	873	1 349
Substansvärde per aktie, kr	20 994	18 546
Förändring substansvärde per aktie, %	7,2	11,6

Resultaträkning – koncernen

mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	656,4	598,9	1 216,5
Driftskostnader	-73,3	-74,0	-141,8
Underhållskostnader	-9,0	-7,7	-16,8
Tomträttsavgälder	-	-4,0	-8,3
Fastighetsskatt	-54,1	-39,5	-77,8
Fastighetsadministration	-37,8	-39,3	-71,3
Summa fastighetskostnader	-174,2	-164,5	-316,0
Driftöverskott	482,2	434,4	900,5
Resultat från extern förvaltning	0,5	-0,1	1,3
Central administration	-18,5	-19,9	-38,9
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-	-
Finansiella intäkter	1,5	1,6	3,1
Finansiella kostnader	-75,2	-91,8	-180,2
Tomträttsavgälder	-4,0	-	-
Förvaltningsresultat	385,7	324,2	685,8
Värdeförändringar fastigheter	892,4	1 244,0	1 956,9
Värdeförändringar derivat	-174,8	-8,8	8,3
Resultat före skatt	1 103,3	1 559,4	2 651,0
Aktuell skatt	-4,9	-0,2	-0,3
Uppskjuten skatt	-225,0	-210,5	-433,8
Periodens resultat	873,4	1 348,7	2 216,9

Balansräkning i sammandrag – koncernen

mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	26 163,7	23 706,3	24 817,9
Tomträtter, nyttjanderättstillgångar	252,6	-	-
Övriga anläggningstillgångar	90,0	88,3	89,5
Summa anläggningstillgångar	26 506,3	23 794,6	24 907,4
Omsättningstillgångar	264,7	264,9	280,6
Likvida medel	520,3	220,7	295,5
Summa omsättningstillgångar	785,0	485,6	576,1
SUMMA TILLGÅNGAR	27 291,3	24 280,2	25 483,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 650,0	12 678,4	13 792,3
Uppskjuten skatteskuld	2 396,5	1 953,1	2 175,5
Långfristiga räntebärande skulder	7 162,6	6 335,8	6 712,1
Derivat	299,1	311,5	124,3
Övriga långfristiga skulder	402,6	125,9	134,2
Summa långfristiga skulder	10 260,8	8 726,3	9 146,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 943,6	2 425,7	2 094,1
Övriga kortfristiga skulder	436,9	449,8	451,0
Summa kortfristiga skulder	2 380,5	2 875,5	2 545,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 291,3	24 280,2	25 483,5

Skuldportfölj

30 juni 2019

Förfall	Ränteförfall			Låneförfall	
	Volym (mkr)	Andel (%)	Ränta (%)	Volym (mkr)	Andel (%)
Företagscertifikat				1 845	20
1 år	4 621	51		100	1
2 år				2 069	23
3 år				1 250	14
4 år				1 862	20
5 år eller senare	4 500	49		1 995	22
Totalt	9 121	100	1,54	9 121	100

Finanspolicy – uppföljning

	Finanspolicy	2019-06-30	Uppfyllt
Ränterisk			
Räntebindning (år)	Min 2,0	3,8	✓
Räntebindning 12 mån (%)	Max 70	51	✓
Finansieringsrisk			
Kapitalbindning (år)	Min 2,0	4,2	✓
Låneförfall 12 mån (%)	Max 35	1	✓
Lånelöften + likvida medel / låneförfall 4,5 mån (%)	Min 100	246	✓
Räntetäckningsgrad (ggr)	Min 2,0	6,1	✓
Belåningsgrad (%)	Bör ej varaktigt överstiga 50	32,8	✓
Skuldkvot (ggr)	Bör ej varaktigt överstiga 13	9,2	✓
Soliditet (%)	Ej i policy	53,7	
Ränterisk, 1%-enhet 12 mån (mkr)	Ej i policy	35	
Marknadsvärdesrisk 1 %-enhet (mkr)	Ej i policy	284	

Ägarförteckning

Länsförsäkringsbolag	Aktieägare 2019-02-25	Org. nummer	Ägarandel, %	Antal aktier
Länsförsäkringar Liv	Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-6627	13,2	93 432
Älvsborg	Länsförsäkringar Älvsborg Förvaltning AB	556664-7136	10,5	74 153
Länsförsäkringar Sak	LF Sak Fastighets AB	556683-6416	7,5	52 955
Dalarna	Dalarnas Försäkringsbolag Förvaltningsaktiebolag	556683-6044	6,8	48 032
Bergslagen	Länsförsäkringar Bergslagen Fastigheter AB	556683-5855	6,7	47 624
Göteborg och Bohuslän	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB	556683-5897	5,9	42 001
Östgöta	Östgöta Brandstodsbolag Fastighet AB	556666-1111	5,9	41 909
Södermanland	Strimlusen Förvaltnings AB	556683-5905	5,5	38 906
Jönköping	Länet Förvaltning i Jönköping AB	556683-5871	5,2	36 603
Skåne	Länsskap Skåne AB	556364-3781	4,2	29 911
Kalmar	LFK Finans AB	556661-7907	4,0	28 359
Halland	Länsförsäkringar Halland Förvaltningsaktiebolag	556596-0837	3,6	25 773
Uppsala	Länsförsäkringar Uppsala Fastighets AB	556683-4023	3,3	23 547
Länsförsäkringar Göinge–Kristianstad	Aktiebolaget Tivoliparken	556684-8247	3,2	22 907
Jämtland	Länsförsäkringar Jämtland Fastigheter AB	556660-2537	2,5	17 511
Blekinge	BLF Fastighet AB	556683-4007	1,9	13 363
Kronoberg	Länsgården AB	556683-4015	1,7	12 392
Gotland	Humlegården Gotland AB	556676-2687	1,3	9 314
Värmland	Länsförsäkringar Värmland Aktieförvaltning AB	556763-7250	1,2	8 536
Stockholm	LFS Fastigheter AB	559170-7855	1,2	8 281
Västernorrland	Fastighetsförvaltningsbolaget Gården 35 AB	556683-4031	1,1	7 520
Skaraborg	LF Skaraborg Förvaltning AB	559171-2095	1,0	7 422
Norrbottnen	Länsförsäkringar Norrbotten Holding AB	556656-7755	0,9	6 253
Länsförsäkringar Fondliv	Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag (publ)	516401-8219	0,7	5 107
Västerbotten	Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	559123-9271	0,7	4 872
Gävleborg	LFG Förvaltning AB	559169-3170	0,3	2 436
Totalt			100,0	709 119