

Investerarrapport 2017

Gröna obligationer

Grow – Ny kontorsfastighet i Solna strand. Arkitekt: Tham & Videgard

HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 

Humlegården Fastigheter AB (publ)

Investerarrapport 2017

Under 2017 emitterades Humlegårdens första gröna obligationer. Emitterat belopp är 1 250 mkr, ett initiativ som bidrar till att lyfta vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå; kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet tydliggörs ytterligare genom att vi faktiskt kan påverka våra finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus.

Humlegårdens totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 1 250 mkr. Vårt långsiktiga mål är att all finansiering ska vara grön.

Humlegårdens hållbarhetsarbete

Allt vårt arbete ska leda till långsiktig och hållbar lönsamhet. För Humlegården omfattar begreppet hållbarhet såväl miljömässiga, sociala som ekonomiska aspekter. Vårt hållbarhetsarbete präglar både förvaltning och utvecklingsprojekt och omfattar även ett aktivt deltagande i utveckling av ny teknik samt nya tjänster och arbetsmetoder.

Att på ett ansvarsfullt sätt bidra till ett mer hållbart samhälle är ett arbete vi alla måste vara delaktiga i. Vårt bidrag i denna fråga utgår från vår långsiktighet. Att vara en långsiktig fastighetsägare ger oss möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energiförbrukning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer.

Arkitektur - ett uttryck för hållbarhet

God arkitektur bidrar till en god livsmiljö, som i sin tur bidrar till bättre livskvalitet, gör ett område mer attraktivt och miljömässigt hållbart. Därför är arkitektur en viktig byggsten i vår verksamhet. Arbetet sker efter tesen att god arkitektur bygger på en balans mellan form, funktion, ekonomi och hållbarhet. Hållbarhetsperspektivet innebär att fastigheten baseras på långsiktiga lösningar och att den håller över tid, vilket förutsätter bra form och funktion. Det är också viktigt med låg energiförbrukning, hög andel miljöanpassade material och stor grad av återvinningsbarhet. Strategin tillämpas både vid nyproduktion samt vid utveckling av befintliga fastigheter.

Mikael Andersson
Finanschef
Humlegården Fastigheter AB

Energioptimering - en central fråga

Vi har definierat tydliga mål avseende energiförbrukning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Hur väl vi lyckas med optimeringen av fastigheterna har en direkt påverkan på lönsamheten. Målet för 2017 var att minska fastighetselen med 1 procent per kvadratmeter. Detta har uppnåtts då fastighetselen minskade med 4,4 procent per kvadratmeter¹. Ambitionen var också att minska den totala energianvändningen för uppvärmning, med målet att ligga 60 procent lägre än rikssnittet för lokaler 2015. Här har dock målet inte uppnåtts och vi hamnade på 55,5 procent under riksgenomsnittet. Inför 2018 kommer vi att definiera tydligare mål per fastighet för att minska vår energianvändning.

Återvinningen av avfall har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå på deponi. I våra fastigheter sker avfallssortering i två steg. Det första i kundens lokaler och det andra står vi för genom att allt avfall i grovsopkärlet sorteras manuellt på återvinningsstationen. Detta för att vara säkra på att vi kan återvinna så mycket som möjligt. Vi återvinner idag drygt hälften av allt avfall, en återvinningsgrad som inte kunnat uppnås med traditionell källsortering. Därutöver används ungefär en tredjedel av allt avfall för energiutvinning. Sophämtningen har planerats tillsammans med leverantören för att minimera biltransporterna. På det viset bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid och minskad miljöpåverkan. Den stora ökningen avseende återvunnet avfall beror dels på att uppföljningen från och med 2017 även inkluderar fastigheten Stenhöga 1 samt den sjunkande vakansgraden i beståndet.

Förbrukningsstatistik	2017	2016	2015
Energieffektivitet värme, kWh/kvm*	75	78	71
Energieffektivitet el, kWh/kvm*	39	30	30
Energieffektivitet kyla, kWh/kvm*	32	35	33
Energieffektivitet totalt, kWh/kvm*	146	143	135
Energieffektivitet totalt, MWh	24 784	24 164	22 593
Vattenanvändning, liter/kvm*	430	475	522
Koldioxidutsläpp, Co2e ton*	571	568	610
Koldioxidutsläpp, Kg Co2e/kvm*	3,27	3,25	3,51
Återvunnet avfall, ton**	790	328	258
Avfall till energiutvinning, ton**	356	199	178
Avfall till deponi, ton**	12	50	44

*Avser jämförbart bestånd, 15 fastigheter inom det förvaldade beståndet.

** Avser totalt bestånd, fastigheten Stenhöga 1 var inte med i sammanställningen år 2016.

Miljöcertifiering av fastigheter

Humlegårdens långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska vår klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Samtidigt förbättras även fastigheternas miljöprestanda.

Alla Humlegårdens nyproducerade fastigheter ska certifieras enligt högsta möjliga miljöklass. Avseende fastigheterna i förvaltningsbeståndet har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good.

¹ Uppföljningen av elförbrukningen i form av fastighetsel avser 32 fastigheter. För att fastigheten ska ingå i uppföljningen ska Humlegården ha ägt fastigheten i över ett år och det måste också vara möjligt att särskilja fastighetselen och exkludera hyresgästens elförbrukning, vilket inte är fallet i hela förvaltningsbeståndet. I tabellen ovan som presenterar förbrukningsstatistik avser energieffektivitet avseende fastighetsel ett jämförbart bestånd om 15 fastigheter. För att fastigheten ska ingå i denna uppföljning, som utgör en del av vår GRI-rapportering, ska fastigheten ej ha genomgått någon om- eller tillbyggnad under de senaste fem åren.

Certifieringar 2017

Under 2017 certifierades ytterligare fem fastigheter i förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

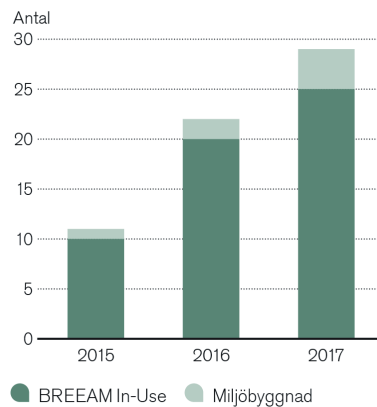
- Apelsinen 4, Solna strand
- Apelsinen 5, Solna strand
- Päronet 8, Solna strand
- Smultronet 2, Solna strand
- Stenhöga 1, "Stora Blå", Solna strand

Humlegården har även omcertifierat fem fastigheter, för att uppnå ett högre betyg. Följande fastigheter nådde per årsskiftet betyget Very Good;

- Blasieholmen 24 (Blasieholmsgatan 5)
- Kåkenhusen 25 (Kungsgatan 12-14)
- Kärplingeholmen 3 (Nybrokajen 5)
- Sparbössan 1 (Engelbrektsplan 1)
- Österbotten 8 (Birger Jarlgatan 25)

Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds. Under året erhöles preliminära certifieringar avseende Grow Hotel (Stenhöga 2) samt kontorsfastigheten Grow (Stenhöga 4) som båda är under uppbyggnad i Solna strand. Båda fastigheterna har uppnått Miljöbyggnad Guld, den högsta nivån inom denna standard. Dessa preliminära certifieringar verifieras när byggnaderna är tagna i bruk och slutgiltig certifiering erhålls.

Miljöcertifierade fastigheter



Ytterligare några exempel på Humlegårdens hållbarhetsarbete

- Med webbapplikationen Green Fingerprint hjälper vi våra kunder att minska sin miljöpåverkan
- Elbuss i linjetrafik ökar tillgängligheten i Hagalund
- Systematiskt arbete med energieffektiviseringar
- Hållbara lösningar genom rymdteknik
- Ny teknisk plattform för laddstationer framtagen under 2017. Idag har vi 202 laddstationer i drift
- Investering i solceller
- Smarta hissar - ett projekt med KONE och IBM
- Behovsstyrd belysning för behagligare ljus
- Löpande fönsterbyten som ett led i sänkt energiförbrukning för värme och kyla
- Behovsstyrning av värme, kyla och ventilation
- Erbjuder källsortering
- Fastighetsförvaltningens bilar är miljöklassade
- Utvecklar cykelparkering, cykelgarage och omklädningsrum
- Finansierar sig grönt i takt med att fastighetsbeståndet certifieras. Andelen grön finansiering uppgick per 2017-12-31 till 15%. Vårt långsiktiga mål är att all finansiering ska vara grön

Läs vidare om Humlegårdens hållbarhetsarbete:

<https://humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/hallbarhet/>

Första emissionen

Den 16 juni emitterade Humlegården sin första gröna obligation. Emitterat belopp uppgick till 1 250 mkr. Likviden används uteslutande till gröna investeringar och fastigheter. Som bas för Humlegårdens gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Se vidare under kvalificerade fastigheter och projekt.

Obligationerna är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List, ett marknadssegment för hållbara obligationer.

Utlåtande från CICERO

"Overall, Humlegården's Green Bond Framework provides a clear and sound framework for climate-friendly investments. The framework lists eligible categories of assets that are supportive of the objective of promoting a transition to low-carbon and climate-resilient growth and is supported by a strong governance structure.

Based on the overall assessment of the assets and project types that will be financed by the Humlegården's Green Bond and governance and transparency considerations, Humlegården's Green Bond Framework gets a strong Medium Green shading. Stricter standards of long lasting assets like buildings would have been required for a darker shading."

Läs hela utlåtandet från CICERO

<https://humlegarden.se/globalassets/finansiell-information/humlegarden-2nd-opinion-2june2017.pdf>

Kvalificerade fastigheter och projekt

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj som omfattar 1 838 mkr i ny- och ombyggnadsprojekt, alla med högt ställda miljökrav. Det är huvudsakligen investeringar i dessa projekt som de gröna obligationerna finansierar tillsammans med certifierade fastigheter. Övriga kategorier är investeringar i energieffektivitet, förnybar energi och rena transporter.

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som har utformats tillsammans med Handelsbanken samt granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO (Centre for International Climate Research). Lägsta certifieringsnivån är

- a) Miljöbyggnad "Silver",
- b) BREEAM-SE "Very Good",
- c) BREEAM in-use "Very Good" eller
- d) LEED "Gold"

Ta del av det gröna ramverket här: <https://humlegarden.se/contentassets/c0c95aa20c1f43479c2ad7cc769ad6a6/greenbondframework.pdf>

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer, 2017-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	654
Investeringar i befintliga fastigheter	3 533
- varav avslutade projekt	1 040
Totalt godkänt investeringsbelopp	4 187
Utestående volym gröna obligationer	1 250
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	2 937

Godkänt fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för gröna obligationer, per 2017-12-31

Pågående projekt	Total investering	Upparbetat *	Energiförbrukning		Beräknad klimatpåverkan CO ₂
	Mkr	Mkr	MWh	kWh / kvm	Ton
Solna, Grow Hotell	209	140	467,5	71,7	2,7
Solna, Grow Kontor	1 031	336	1220	38,7	5,7
Stockholm, Riddaren	598	178	221	35,6	9,0
Summa pågående projekt	1 838	654	1908,5	146,1	17,4
Befintliga fastigheter / avslutade projekt					
Cirkusängen 6	1 940	1 040 *	2095,3	53,3	7,9
Summa totalt	3 778	1 694	4 004	199,4	25,3

* 1 040 mkr i upparbetat värde avser faktiskt låneutrymme efter avdrag för befintlig finansiering

Finansierade projekt



Grow Hotel

I Solna strand uppförs Grow Hotel om ca 6 000 kvm. Operatör är Time Hotel Group som kommer att etablera ett Best Western-hotell med 176 rum och studios, lounge samt en restaurang i regi av Aveqiagruppen. Arkitekter är den danska arkitektbyrån 3XN och invigning sker hösten 2018. Fastigheten har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Guld.



Humlegården Fastigheter AB

Engelbrektsplan 1
Box 5182, 102 44 Stockholm
Tel: 08-678 92 00

www.humlegarden.se

Corporate identity number:
556630-5354

Grow kontor

På Röntgenvägen i Solna strand uppförs kontorsfastigheten Grow signerad arkitektbyrån Tham & Videgård. Grow har en uthyrningsbar yta om cirka 25 000 kvm och största hyresgästen blir Arbetsförmedlingen. Inflyttning sker under 2019. Fastigheten har certifierats preliminärt enligt Miljöbyggnad Guld.



Riddaren, Nybrogatan 17

På Nybrogatan på Östermalm utvecklar Humlegården en kontorsfastighet med namnet Nybrogatan 17 belägen strax intill Astoria. De kommersiella lokalerna har en uthyrningsbar yta om cirka 6 000 kvm. Uppdraget genomförs av arkitektbyrån 3XN som hämtat inspiration från det omgivande kvarteret. Fastigheten präglas av högkvalitativa materialval och stor flexibilitet avseende lokalernas planlösning. Inflyttning sker 2020.

Läs mer om projekten på humlegarden.se



Report on Factual Findings

To Humlegården Fastigheter AB, registration number 556682-1202

We have performed the procedures agreed with you and enumerated below with respect to the below pre-defined examination items. Our engagement was undertaken in accordance with *SNT 4400 "Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information"*¹ applicable to agreed-upon procedures engagements. The procedures were performed solely to assist you to demonstrate to investors, upon request, that the accompanying portfolio of Eligible Projects and Assets as of 31 December 2017 for Humlegården Fastigheter AB ("Humlegården") exists and have been approved and that net proceeds from Green Bonds issues have been credited to a special account and used exclusively on approved projects/assets. The procedures performed are summarized as follows:

- 1) We have for each Green Bond issued agreed that an amount equal to the net proceeds of the issue was credited to a special account (the "Green Account") in accordance to Humlegården Green Bonds Framework.
- 2) We have for each Green Bond issued agree that an amount equal to the net proceeds of the issue was used exclusively on project/assets that comply with the categories and criteria's set out in Humlegården Green Bonds Framework.

We report our findings below:

With respect to item 1) we found no deviations.

With respect to item 2) the Sustainability Committee approval of the allocation of the net proceeds from each Green Bond was made orally.

Because the above procedures do not constitute either an audit or a review made in accordance with International Standards on Auditing or International Standards on Review Engagements (or relevant national standards or practices), we do not express any assurance on numbers or their prerequisites.

Had we performed additional procedures or had we performed an audit or review of the financial statements in accordance with International Standards on Auditing or International Standards on Review Engagements (or relevant national standards or practices), other matters might have come to our attention that would have been reported to you.

¹ SNT 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information* is the Swedish standard for agreed-upon procedures engagements. The standard is based on the International Standard on Related Services, ISRS 4400, except for references to Swedish conditions.



Our report is solely for the purpose set forth in the first paragraph of this report and for your information and is not to be used for any other purpose. This report relates only to the items specified above and does not extend to any financial statements of Humlegården Fastigheter AB, taken as a whole.

Stockholm, July 12, 2018

KPMG AB

A blue ink signature of Peter Dahllöf, written in a cursive style.

Peter Dahllöf
Authorized Public Accountant

A blue ink signature of Torbjörn Westman, written in a cursive style.

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services

Appendix:

1. List of eligible loans as outlined by Humlegården Fastigheter AB in its Green Bond Framework as of KPMG's review on December 31, 2017.



Eligible loans as outlined by Humlegårdens's Green Bond Framework as of 31 st of December 2017			
Project	Granted amount (SEK)	Still to borrow (SEK)	Category
1 "Grow Hotell"	50 000 000	0	Certified properties
2 "Grow Kontor"	160 000 000	0	Certified properties
3 "Astoria"	50 000 000	0	Certified properties
4 "Sundbyberg Cirkusängen 6"	990 000 000	0	Certified properties
	Total granted amount: 1 250 000 000	Total amount remaining to borrow: 0	

Eligible loans as outlined by Humlegårdens's Green Bond Framework as of 31 st of December 2017			
Project	Granted amount (SEK)	Outstanding amount Green Bonds	Category
1 "Grow Hotell"	50 000 000	0	Certified properties
2 "Grow Kontor"	160 000 000	0	Certified properties
3 "Astoria"	50 000 000	0	Certified properties
4 "Sundbyberg Cirkusängen 6"	990 000 000	0	Certified properties
Total granted amount:	1 250 000 000		
Value of Green Bonds:	1 250 000 000		
Amount of Green Bonds not granted:	0		

7