

Investerar- rapport 2018

HUMLEGÅRDEN



Investerarrapport 2018

Under 2018 emitterade Humlegården ytterligare gröna obligationer, 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 2018/2019 till 7 382 mkr. Vårt långsiktiga mål är att all finansiering ska vara grön.

Humlegårdens hållbarhetsarbete
För Humlegården omfattar begreppet hållbarhet både miljömässiga, sociala och 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.

Med långsiktighet som riktmärke
Genom att vara en långsiktig fastighetsägare har vi möjlighet att arbeta med och påverka många dimensioner av hållbarhetsfrågan såsom energianvändning, materialval, avfallshantering, transporter och arbetsmiljö för både kunder, medarbetare och leverantörer. Vårt långsiktiga mål är att uppnå klimatneutralitet i vår förvaltning och minska vår totala klimatpåverkan.

Energianvändning och materialförbrukning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår koldioxidbelastning och därmed vår klimatpåverkan. Eftersom energikostnader utgör en stor del av våra totala driftskostnader, medför minskad energianvändning i sin tur en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet.

När vi bygger nya eller utvecklar befintliga fastigheter, exempelvis vid anpassningar av lokaler för tillträdande kunder, är ett hållbart angreppssätt centralt för oss. Att material som är i gott skick rivs ut innebär ett betydande resursslöseri. Därför är det viktigt att redan från början satsa på flexibilitet och tidlösa material av hög kvalitet. Vår förvaltning spelar en avgörande roll i vårt hållbarhetsarbete. Tillsammans

med våra samarbetspartners arbetar vi för att utveckla vår förvaltning och finna nya alternativ till traditionella material.

Under 2018 genomförde vi en studie med målet att utveckla vårt kunderbjudande. En slutsats av studien är att efterfrågan på kommunikation och insatser kopplat till vårt hållbarhetsarbete ökar. Insikterna är värdefulla då hållbarhetsaspekten är central i vår kunddialog. Det finns tydliga affärsmöjligheter i att vara en drivande och kunnig samarbetspartner till våra kunder i hållbarhetsfrågor.

Effektiv energianvändning

Genom digitaliseringen skapas nya möjligheter i arbetet med att minska energianvändningen. Äldre fastigheter utgör större utmaningar eftersom de använder mest energi samtidigt som de är mer komplicerade att göra förändringar i. Våra fastigheter är sedan flera år uppkopplade via ett så kallat virtuellt privat nätverk, VPN-nät. Det innebär att förbrukningen av värme, kyla och el i samtliga fastigheter kan följas i realtid.

Vi har definierat tydliga mål avseende energianvändning för uppvärmning och fastighetsel i varje fastighet. Hur vi lyckas med optimering av fastigheterna har en direkt påverkan på lönsamheten. Det övergripande målet för 2018 var att minska energianvändningen för uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2 procent jämfört med föregående år. Detta har uppnåtts då energianvändningen för uppvärmning minskade med 3,2 procent jämfört med 2017.¹⁾

Vatten och avfallshantering

Årets sommarmånader var rekordvarma och regnfattiga. Klimatfrågan blev högaktuell i Sverige. Vattenförbrukning har i många år varit en angelägen fråga på många andra platser i världen men det är först de senaste åren, och inte minst efter sommarens torka som frågan hamnat i fokus i Sverige. Här är utmaningen bland annat kopplad till urbaniseringen där belastning på befintliga system ständigt ökar. Humlegården arbetar aktivt för att minska vattenförbrukningen genom olika initiativ, exempelvis installation

¹⁾ Måluppföljning av energianvändning avseende uppvärmning avser 39 fastigheter. För att fastigheten ska ingå i uppföljningen ska Humlegården ha ägt fastigheten i över ett år.

Förbrukningsstatistik	2018	2017	2016	2015
Energiprestanda värme, kWh/kvm ¹⁾	64	75	78	71
Energiprestanda fastighetsel, kWh/kvm ¹⁾	30	31 ³⁾	30	30
Energiprestanda kyla, kWh/kvm ¹⁾	40	32	35	33
Energiprestanda totalt, kWh/kvm ¹⁾	135	138 ³⁾	143	135
Energiprestanda totalt, MWh ¹⁾	22 698	23 342 ³⁾	24 164	22 593
Vattenanvändning, liter/kvm ¹⁾	431	430	475	522
Koldioxidutsläpp, CO ₂ e ton ¹⁾	554	541 ³⁾	568	610
Koldioxidutsläpp, Kg CO ₂ e/kvm ¹⁾	3,57	3,10 ³⁾	3,25	3,51
Återvunnet avfall, ton ²⁾	1 025	790	328	258
Avfall till energiutvinning, ton ²⁾	603	356	199	178
Avfall till deponi, ton ²⁾	6	12	50	44

¹⁾ Avser jämförbar bestånd, 15 fastigheter inom det förvaltade beståndet.

²⁾ Avser totalt bestånd, fastigheten Stenhöga 1 var inte med i sammanställningen år 2016.

³⁾ Värdet är justerat i efterhand då 2017 års beräkning felaktigt innehöll hyresgäst-el.

av snålspolande toaletter, kranar i handfat och duschmunstycken.

Resursslöseriet vid lokalanpassningar är vår stora utmaning och ämnet är högt upp på agendan inom fastighetsbranschen i stort. Sedan 2017 har Humlegården ett ramavtal avseende avfallshanteringen vid lokalanpassningsprojekt där avfallsentreprenören levererar statistik från samtliga projekt. Återvinningen har blivit mer effektiv vilket innebär att en större andel av avfallet idag kan användas till energiutvinning, istället för att gå till deponi. I våra fastigheter sker avfallsortering i två steg. Det första i kundens lokaler och det andra av Humlegården genom att allt avfall i grovsopkärlet sorteras manuellt på återvinningsstationen. Detta för att vara säkra på att vi återvinner 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. Avfallsinsamlingen har planerats tillsammans med leverantören för att minimera biltransporterna. På det viset bidrar vi till minskat utsläpp av koldioxid och minskad miljöpåverkan.

Miljöcertifiering av fastigheter

Humlegårdens långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett 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 inom förvaltningsdelen av certifieringen. Det är även vår ambition att vi ska höja ett antal förvaltningsfastigheter till Very Good avseende den del i certifieringen som avser byggnaden. Certifieringen påverkar både fastighet och kunder eftersom förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av soprum, utökning av andelen cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten.

För att uppnå målen utvecklas tydliga handlingsplaner för varje fastighet. Tillägg eller enklare anpassningar införs omgående, medan insatser som kräver en större investering läggs in i fastigheternas underhållsplaner. Ambitionen är att varje år certifiera fem fastigheter i det förvaltade beståndet. För Humlegården innebär certifiering av de befintliga fastigheterna ett startskott för ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende drift och förvaltning där ambitionen för hållbarhetsarbetet höjs steg för steg.

Under 2018 omcertifierades elva av Humlegårdens fastigheter i förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use varav följande fastigheter under året har lyfts till betyget Very Good; Apelsinen 5, Aprikosen 3, Blasieholmen 55, Styrpinnen 19, Styrpinnen 20 samt Styrpinnen 22¹⁾. Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds. Vi är extra stolta över att fastigheten Cirkusängen 6 i Sundbyberg (tillika Swedbanks huvudkontor) under 2018 som första kontorsfastighet i Sverige erhållit betyget Excellent för både förvaltning och byggnad inom BREEAM In-Use.

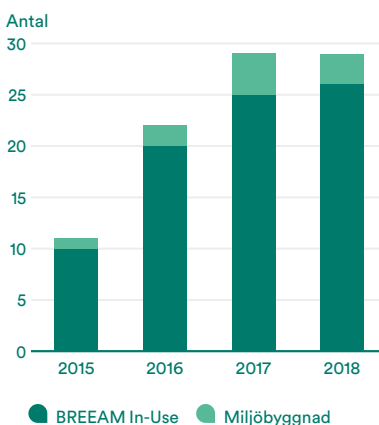
¹⁾ Very Good enbart på förvaltningsdelen

 Läs vidare om Humlegårdens hållbarhetsarbete på humlegarden.se.

91%

Andel lokalarea (LOA) av egna förvaltningsfastigheter som är miljöcertifierade

Miljöcertifierade fastigheter¹⁾



¹⁾ Inklusive preliminärt certifierade fastigheter.

Certifieringar 2018

Under 2018 omcertifierades elva av Humlegårdens fastigheter:

Apelsinen 5
Aprikosen 3
Blasieholmen 55
Cirkusängen 6

Kassaskåpet 15
Sandhagen 9
Styrpinnen 19
Styrpinnen 20

Styrpinnen 22
Ugnen 4
Ugnen 7

Av ovan BREEAM In-Use certifierade fastigheter under 2018 uppnådde följande lägst nivå Very Good.

Apelsinen 5
Aprikosen 3
Blasieholmen 55
Cirkusängen 6 (Excellent)
Styrpinnen 19
Styrpinnen 20

Styrpinnen 22¹⁾

¹⁾ Endast Very Good på förvaltning
Fastigheterna i utvecklingsportföljen certifieras först i samband med att utvecklingsprojekten inleds.

Emissioner 2018

Under 2018 har totalt 1 450 mkr emitterats. Totalt har Humlegården 2 700 mkr utestående i gröna obligationer. 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, en marknadsplats för hållbara obligationer.

Kvalificerade fastigheter och projekt

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj som omfattar 1 652 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"



Läs mer på humlegarden.se.

Finansierade projekt



Stenhöga 4, Grow kontor

På Röntgenvägen i Solna strand uppförs kontorsfastigheten Grow signerad arkitektbyrå 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 18, 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 arkitektbyrå 3XN som hämtat inspiration från det omgivande kvarteret. Inflyttning sker 2020. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE Excellent.

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."

Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för gröna obligationer

Per 2018-12-31 Pågående projekt	Total investering	Upparbetat	Beräknad klimatpåverkan CO ₂ , utfall 2018 ¹⁾		
	mkr	mkr	Energianvändning prognos per år ¹⁾		Ton
			MWh	kWh / kvm	
Solna, Stenhöga 4	1 046	693	1 220	38,7	6
Stockholm, Riddaren 18	606	313	221	35,6	9
Summa pågående projekt	1 652	1 006	1 441	38,2	15
Befintliga fastigheter/ avslutade projekt	Marknads- värde	Låne- utrymme	Beräknad klimatpåverkan CO ₂ , utfall 2018		
			Energianvändning utfall 2018 ¹⁾		Ton
Förvaltningsfastigheter	8 417	6 376	5 482	95,4	128
Summa totalt	10 069	7 382	6 923	73,0	142

¹⁾ Avser fastigheter som finansieras med gröna obligationer

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer

2018-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	1 006
Investeringar i befintliga fastigheter	6 376
– varav avslutade projekt	291
Totalt godkänt investeringsbelopp	7 382
Utestående gröna obligationer	2 700
Kvarvarande investeringsbelopp	4 682

Revisors rapport

Översiktlig granskning av Humlegårdens Investerarrapport gröna obligationer

Till Humlegården Fastigheter AB,
org. nr 556682-1202

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Humlegården Fastigheter AB ("Humlegården") att översiktligt granska Humlegårdens Investerarrapport gröna obligationer ("investerarrapporten") för år 2018. Investerarrapporten omfattar sidorna 92–94 i Humlegårdens års- och hållbarhetsredovisning 2018.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för investerarrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av de delar av Humlegårdens ramverk för Gröna Obligationer ("Humlegården Green Bond Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas för 2018 och omfattar således inte tidigare perioder eller framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Humlegården enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en

uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 8 mars 2019

KPMG AB



Peter Dahllöf
Auktoriserad Revisor



Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Kontakt

Mikael Andersson
Finanschef
08-678 92 19
mikael.andersson@humlegarden.se

Information till kapitalmarknaden

Humlegården publicerar regelbundet information på bolagets hemsida, www.humlegarden.se. Här offentliggörs pressmeddelanden och finansiella rapporter.
Långvarpresentationer sker på regelbunden basis.

Kalender

Bolagsstämma 2019	2019-04-08
Halvårsrapport 2019	juli 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Års- och hållbarhetsredovisning 2019	mars 2020



Humlegården Fastigheter AB (publ)
Box 5182, 102 44 Stockholm | Besök: Engelbrektsplan 1
Telefon: 08-678 92 00 | humlegarden.se
Organisationsnummer: 556682-1202 | Styrelsens säte: Stockholm

