

Humlegården Fastigheter Halvårsredovisning 2013

- Avkastningen blev 5,0 procent.
- Årets fokus är att öka uthyrningsgraden. Under första halvåret har den totala ekonomiska uthyrningsgraden ökat från 87,3 till 87,7 procent.
- Beslut har fattats att till följd av de låga räntorna binda upplåningen till historiskt låg räntenivå. Detta innebär en snittränta för hela portföljen om 3,3 procent.
- Aktieinnehavet i Diös, som vid årsskiftet uppgick till drygt tio miljoner aktier, och med ett marknadsvärde om cirka 400 Mkr, har i princip helt avvecklats. Engagemanget i Diös har inneburit en vinst om cirka 175 Mkr.



Om Humlegården



Humlegården är ett fastighetsföretag som helt fokuserar på Stockholmsområdets fastighetsmarknad. Fastigheterna finns belägna i A-lägen i Stockholms innerstad och i det kraftigt framväxande tjänsteproducerande Solna och Sundbyberg. Humlegården ägs av 19 länsförsäkringsbolag och av Länsförsäkringar Sak.

	Q2, 2013	Q2, 2012
Antal fastigheter	45	39
Uthyrningsbar yta, tkvm	396	238
Ekonomisk vakansgrad, %	12,3	8,9
Marknadsvärde på ägda fastigheter, Mkr	12 000	8 672
Förvaltat fastighetsvärde, Mkr	20 300	20 450
Förvärv, Mkr	–	82
Försäljningar, Mkr	404	1 178
Totalavkastning, %	5,0	3,0
Räntebindning, snitt år	4,8	0,2
Antal anställda	79	79





Vd-kommentar



Under 2012 fattade vi beslut om att skapa en tydlig renodling och inriktning av vårt fastighetsbestånd, ett arbete som verkställs under 2013. Detta innebär att Humlegården ska äga, förvalta och utveckla fastigheter i Stockholms innerstad, Solna och Sundbyberg. 10 till 30 procent av vår portfölj ska utgöras av projekt. Med denna inriktning har vi en värdeskapande portfölj och en kassaflödesinriktad portfölj. Vårt stora fokus under året är uthyrningsverksamheten och vi ser redan att uthyrningsgraden ökar. Vi har säkrat avkastningen för de kommande åren till följd av att vi bundit upplåningen till ett genomsnitt om 4,8 år, försäljningen av våra aktier i Diös, projektvinster samt ökat driftnetto. Arbetet med Swedbanks nya HQ går enligt plan och deras inflyttning sker under våren 2014.

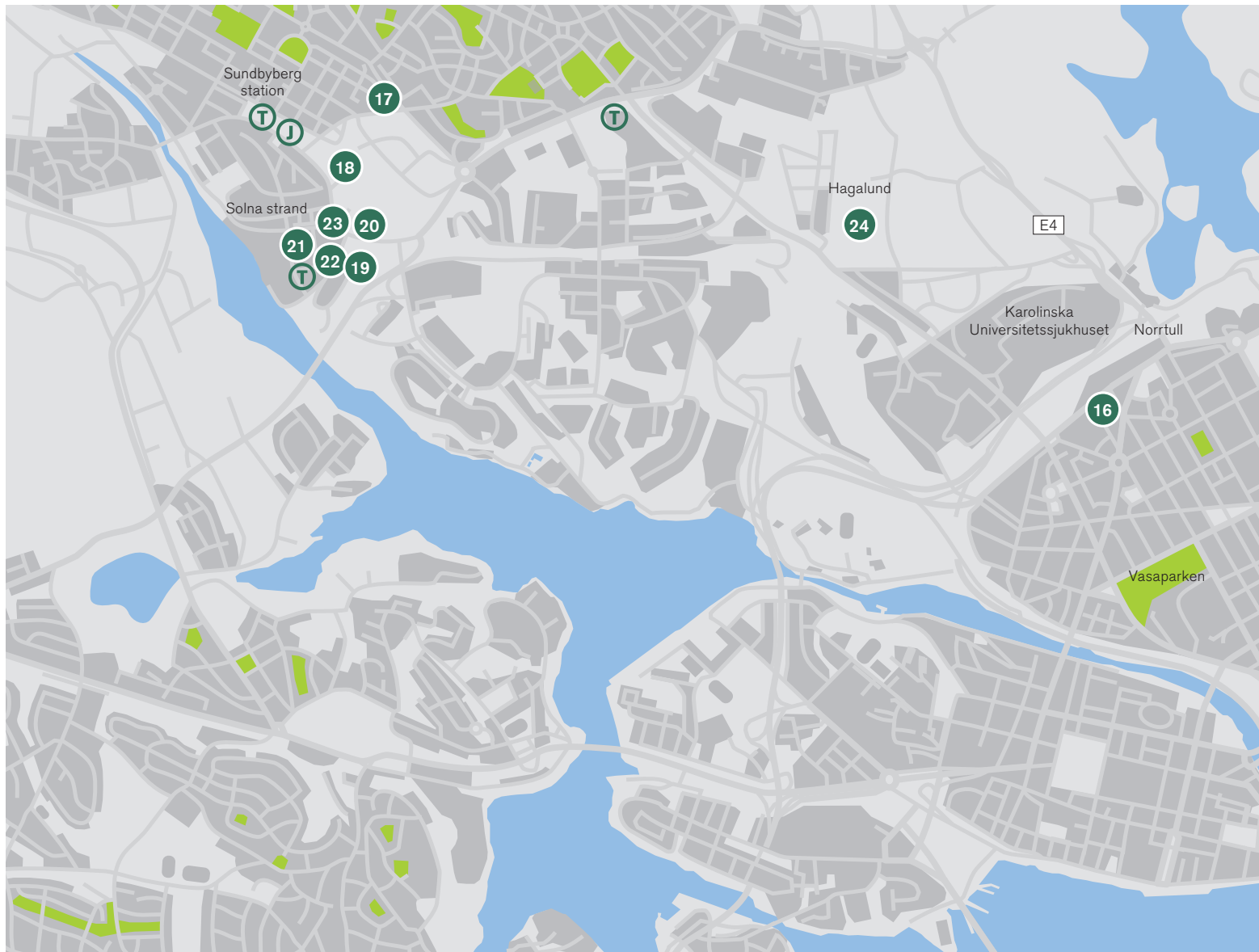
Per-Arne Rudbert
Verkställande direktör

Kontakter

Humlegården Fastigheter AB
Box 5182, 102 44 Stockholm
Besök: Engelbrektsplan 1
Växel: 08 678 92 00
humlegarden.se

För ytterligare information:
Per-Arne Rudbert
08 678 92 00, per-arne.rudbert@humlegarden.se





Stockholm och fastighetsmarknaden

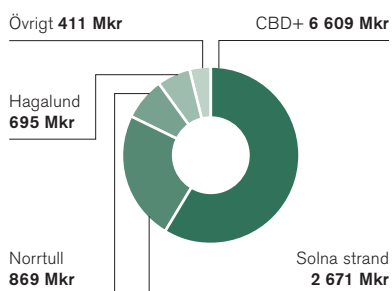
Stockholmsregionen växer årligen med cirka 35 000 invånare. Samtidigt byggs det lite och denna kombination av hög tillväxt och låg nyproduktion ger goda förutsättningar för fastighetsbolag.

Stockholms innerstad är i princip färdigbyggd vilket talar för stabil ut-

veckling av både värden och hyresnivåer. Våra andra prioriterade områden, Solna och Sundbyberg, har högst tillväxt av arbetsplatser i regionen. Områdena är en knutpunkt för regionens kollektivtrafik med pendeltåg, tvärbana och tunnelbana. Solna och Sundbyberg ligger också i direkt anslutning till Bromma flygplats och till Arlanda är

det cirka 20 minuters resväg. Sammanfattningsvis präglas fastighetsmarknaden där vi är verksamma av ökad efterfrågan och ett konstant utbud med svagt ökande hyresnivåer. Institutionella investerare söker förvärvsobjekt i bland annat Stockholm, en faktor som talar för en stabil värdeutveckling framöver.

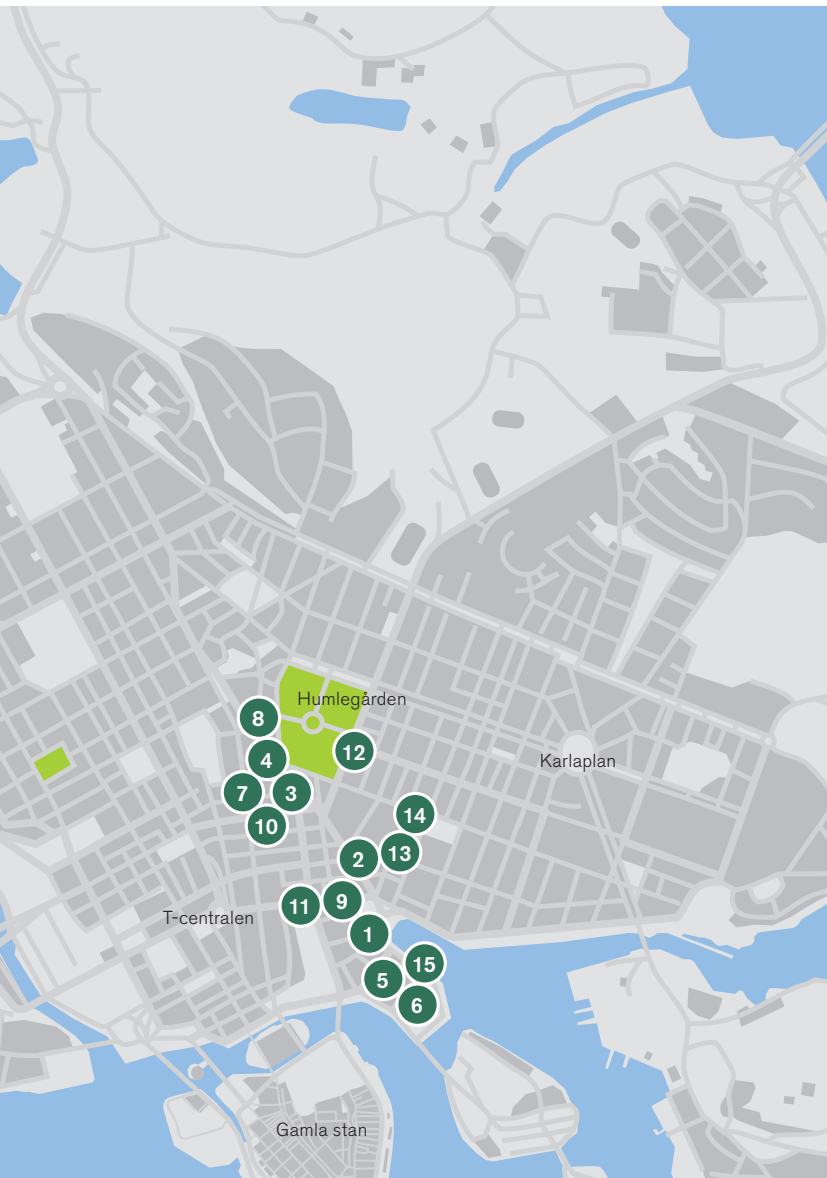
Marknadsvärde per område halvåret 2013



Ekonomisk vakans

Område	Vakans 2013-05-31 tkr (%)	Vakans 2012-06-30 tkr (%)	Vakans 2012-12-31 tkr (%)
Östra city	40 256 (10,3)	28 924 (7,4)	46 938 (10,8)
Norrtull	2 011 (3,2)	1 044 (1,6)	2 293 (3,5)
Solna och Sundbyberg	60 420 (21,6)	7 482 (22,2)	55 873 (20,8)
Hagalund	19 046 (23,7)	19 343 (24,1)	19 274 (24,1)
Övrigt	4 262 (7,9)	4 305 (8,7)	4 648 (9,4)
Totalt	125 994 (14,5)	61 098 (9,9)	129 027 (15,1)

Siffrorna inkluderar projekt.



Våra fastigheter

Område	Nr	Adress
Östra city	1	Styrpinnen 20
	2	Skravelberget Större 20
	3	Österbotten 8
	4	Österbotten 18
	5	Blasieholmen 55
	6	Blasieholmen 24
	7	Österbotten 7
	8	Sparbössan 1
	9	Styrpinnen 19
	10	Kåkenhusen 25
	11	Styrpinnen 22
	12	Humlegården 60
	13	Riddaren 17
	14	Riddaren 18
	15	Käpplingeholmen 3
Solna strand	16	Härden 15
	17	Sprängaren 8
	18	Cirkusängen 6
	19	Aprikosen 3
	20	Stenhöga 1
	21	Pärnet 6
	22	Apelsinen 5
Hagalund	23	Smultronet 2
	24	19 mindre fastigheter
Övriga	*	Terminalen 2, Akalla
	*	Stenbrottet 10, Lidingö
	*	Sandhagen 9, Globen

*Ej med på kartan.

Våra fastigheter

Våra 45 fastigheter har ett sammanlagt marknadsvärde om 12 miljarder kronor. 16 av fastigheterna finns i Stockholms innerstad. I Solna och Sundbyberg finns 26 fastigheter. I Akalla, på Lidingö och vid Globen finns resterande fastigheter. Våra fastigheter i Hagalund har 74 000 kvm uthyrbar area.

Vår uthyrning

Östra city i Stockholm (CBD+)

I östra city präglas uthyrningsarbetet av många visningar. Antalet avslut i förhållande till antalet visningar har varit något högre än hösten 2012. Som vanligt har avslutningsfrekvensen ökat ytterligare under maj och juni då många kunder vill vara klara innan semestern.

Totalt har cirka 5 300 kvm hyrts ut i östra city under det första halvåret. Under samma period har tre avtal på

totalt 2 560 kvm tecknats i Styrpinnen 19. Därmed har en av våra största vakanser försvunnit.

Projektet i Österbotten 8 pågår enligt plan och beräknas vara klar i början av oktober. Intresset för fastigheten har varit stort och för närvarande pågår konkreta förhandlingar med flera intressenter. Även om utsikterna för uthyrning är goda sker annonsering i branschpress och butiksfönster för att behålla det höga intresset för fastigheten.

Hösten 2014 blir cirka 2 200 kvm vakanta i Kåkenhusen 25. För att säkerställa en attraktiv produkt har ett arbete med entréer, klimatsystem och burspråk på fasad påbörjats.

Under maj utsågs vår uthyrare Anne-Li Åldstedt till "Månadens uthyrare" av branschtidningen Lokalguiden. Utmärkelsen går till den uthyrare som

har flest registrerade uthyrningar.

Solna strand

Hyresmarknaden i Solna strand präglas av höga vakanser men vakansgraden i hela området har varit stadigt sjunkande de senaste två åren. Kommande vakanser kommer dock att öka konkurrensen. Intresset för området ökar. Vi hade många visningar och diskussioner, men få avslut. För det andra kvartalet märks en uppgång jämfört med det första och vi bedömer att trenden kommer att hålla i sig under andra halvåret.

I Stora Blå fortsätter våra stora kunder att expandera. En kund utökar under 2013 med cirka 2 000 kvm lager och kontor och diskussioner pågår om ytterligare 4 000–6 000 kvm. Vidare har vi offererat två kunder ytterligare cirka 2 800 kvm.



På Smultronet 2 har vi hittills under året tecknat fem uthyrningar om totalt cirka 1 700 kvm. Vi har bland annat hyrt ut till ett gym, Fitness24Seven, vilket ökar hela områdets utveckling och attraktivitet. Hösten 2012 förvärvades ett antal fastigheter av Länsförsäkringar Liv med hög vakansgrad. Vi har sedan dess arbetat med att öka uthyrningsgraden, vilket framgår av nyckeltalen.

Hagalund

I Hagalund har vi hittills gjort sex uthyrningar under första halvåret om totalt 1 260 kvm. Två lokaler har hyrts ut i Ugnen 7, där det nu återstår knappt 2 000 kvm. Det är svårigheter att hyra ut i Hagalund då området saknar bra kollektivtrafikförsörjning. Vi bejakar och driver på arbetet för att få tunnelbana till Hagalund.

Satsningen på Life science fortsätter genom det labbhotell som nu har skapats i Kassaskåpet 15. Vid ett frukostseminarium vi hade i samarbete med Stockholm Science City marknadsfördes lokalerna.

Tomträttsavgälderna för Kassaskåpet 15 och 16 har sänkts med 12 procent efter en dom i tingsrätten som

nu har vunnit laga kraft.

Övriga fastigheter

I Sandhagen 9 har vi omförhandlat avtalet med den största kunden till en marknadsmässig hyresnivå.

I Härden 15 är snart garagerenoveringen avslutad och förhandlingar pågår med parkeringsoperatörer att hyra ut de vakanta parkeringsplatserna. I övrigt är fastigheten fullt uthyrd.

Våra projekt

För närvarande arbetar vi med flera projekt som är i olika skeden; några på idéstadiet, andra på planerings- eller genomförandestadiet. De fem projekt vi kommit längst med är:

- Skravelberget Större 20, Stockholm. Byggnaden byggs på med cirka 550 kvm kontor av högsta kvalitet. Byggnation påbörjas halvårsskiftet 2013.
- Riddaren 18, Stockholm. Stadsbyggnadsnämnden tar upp ärendet för beslut om att ta fram utställningshandlingar under hösten 2013.
- Stenhöga 1, Solna, parkeringshus. Detaljplan är under framtagande. Byggstart beräknas ske våren 2014.
- Stenhöga 1, Solna, övernattningsboende. Detaljplan är under fram-

tagande. Byggstart beräknas ske våren 2014.

- Cirkusängen 6, Swedbank HQ, Sundbyberg. Projektet löper planenligt och inflyttning beräknas ske under våren 2014.

Vår förvaltning

Under hösten 2012 arbetade vi fram två centrala handlingsplaner; en kopplad till affärsplanen och en kopplad till NKI-resultatet. De båda handlingsplanerna överlappar delvis varandra, och innehåller konkreta åtgärder som vi ska fokusera på under 2013 – kundnära aktiviteter som bidrar till att göra oss mer synliga för kunderna. Mer än hälften av aktiviteterna är hittills genomförda och bedöms löpa på rutinmässigt. Arbetet inriktas på att vara topp tre bland fastighetsbolagen avseende kundnöjdhet. Vidare satsar vi på att anpassa vakanta lokaler så att presumtiva kunder ser möjligheterna i dem, vilket är ett arbete som ger resultat.

Under våren har omförhandlingar av ett totalt årsvärde om 58 Mkr genomförts. Arbetet med att försöka förhandla om avtal innan uppsägningstidpunkten har fungerat bra men ska förbättras ytterligare.



Green Fingerprint

För att våra kunder ska kunna vara med och påverka miljöutvecklingen har vi tagit fram en elbesparings-app för Ipad och Iphone: Green Fingerprint. Med appen kan man följa elförbrukningen, se vilka besparingar som uppnås och hur dessa påverkar koldioxidutsläppen.

I vintras startades projektet Morgonpasset som syftar till att våra entréer och områden runt våra fastigheter alltid ska hållas rena och snygga. Vi har omedelbart noterat hur antalet felanmälningar avseende otillfredställande städning minskat väsentligt sedan projektet startades.

Vi ser i NKI-undersökningen att hissars tillförlitlighet är en nyckelfråga för att få nöjda hyresgäster. Vi har startat ett hissprojekt med målsättning att minimera oplanerade driftsstopp. På lång sikt har vi en nollvision som mål. Arbetet är framgångsrikt. Klagomålen samt driftstoppen har minskat betydligt och våra kostnader har minskat både för service och i ombyggnadsprojektet.

Den senaste NKI-undersökningen visade att i de fastigheter där vi installerat Green Fingerprint lyfte resultatet för miljö och nytänkande, vilket även höjde det totala NKI-resultatet. Därför installerar vi Green Fingerprint till fler hyresgäster och utvecklar även vår kvartalsrapportering till anslutna hyresgäster med fastighetens energiförbrukning per kvm. Under andra halvåret har vi som mål att även få in avfallsmängder från fastighetens

soprum i Green Fingerprint-appen. På detta sätt underlättar vi rapportering för våra kunder som är miljöcertifierade.

Vår försäljning och våra köp

För tillfället arbetar vi inte aktivt med att köpa fastigheter om det inte är en fastighet med särskild god passform till det vi redan äger. Under det första halvåret har vi tittat på enstaka fastigheter men inte lämnat bud då de möjliga affärerna inte sett tillräckligt bra ut.

Däremot har vi varit aktiva på försäljningsområdet för att ytterligare fortsätta renodlingen av Humlegårdens fastighetsbestånd.

Vi har erbjudit marknaden att köpa tomträtten till Sandhagen 9, Globenområdet, Stockholm. Senare i vår har vi även en process igång för försäljning av Sprängaren 8, Sundbyberg. Processen löper planenligt.

2005 bildade Humlegården tillsammans med branschkollegor fastighetsbolaget Diös. Det skedde genom att apportionera in stadshuset i Falun obelånat, värderat till cirka 100 Mkr.

2007 noterades Diös aktie på Nasdaq OMX nordiska börs Stockholm. Bolaget utvecklades väl och årsskiftet 2011–2012 förvärvade Diös

det onoterade bolaget Norrvidden och då bildades norra Sveriges största fastighetsbolag med 1 500 000 kvm och ett fastighetsvärde på cirka 11,5 mdr. Affären finansierades med nytt eget kapital och banklån. Humlegården deltog i nyemissionen med 150 Mkr. Humlegården har sedan Diös bildades haft en styrelsepost.

Under första kvartalet 2013 startade Humlegården en process för att avveckla innehavet i Diös. Hela innehavet i Diös är nu avvecklat sånär på en mindre restpost. Försäljningen har skett till en snittkurs på drygt 40 kr per aktie vilket ger en vinst på cirka 100 Mkr 2013. Aktierna var bokförda vid årsskiftet 2012–2013 till 30 kr per aktie. I maj erhöll Humlegården cirka 23 Mkr i utdelning på aktierna i Diös. Humlegårdens värdeökning och utdelningar minus anskaffningskostnader och räntor uppgår till cirka 175 Mkr.

Engagemanget i Diös har varit lyckat men Humlegårdens uppdrag är att investera på fastighetsmarknaden i Stockholm vilket vi nu frigör ytterligare resurser för.

Humlegården Fastigheter AB

Box 5182, 102 44 Stockholm | Besök: Engelbrektsplan 1

Växel: 08-678 92 00 | humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 