



INSTITUTIONERNAS FASTIGHETSÄGANDE

2014 var ett mycket gott år för våra pensions- och försäkringsbolag, totalavkastningen landade en bit över 10 procent för de allra flesta. Institutionerna fortsätter att öka fastighetsinnehavet men de flesta tillgångsslag har gått bra vilket innebär att viktningen mot fastigheter är i stort sett oförändrad jämfört med 2013.

Fastighetsnytt har för sjunde gången sammanställt fastighetsägandet hos 14 av våra största pensions- och försäkringsbolag.

TEXT & RESEARCH: MATTIAS FRÖJD
GRAFIK: PETTER FURÅ

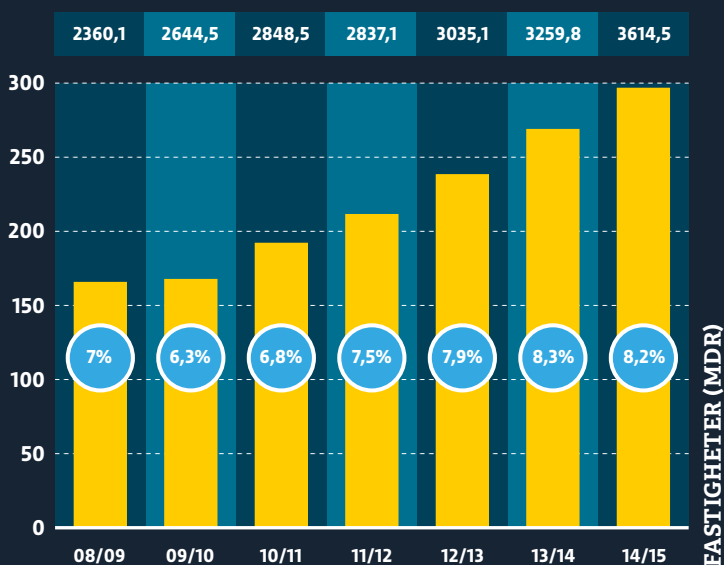
DET SAMLADE FASTIGHETSINNEHAVET FÖR:

**AFA, ALECTA, AMF, FOLKSAM, KÅPAN,
LÄNSFÖRSÄKRINGAR, SEB TRYGG LIV, SKANDIA,
SPP, AP-FOND 1-4 OCH 6.**

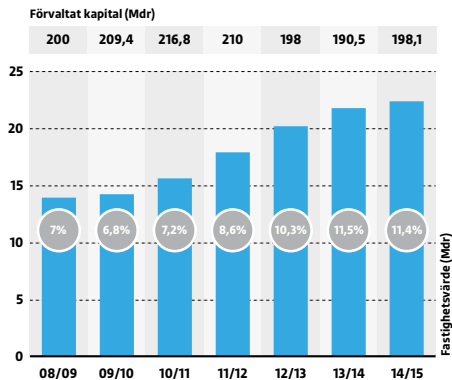
Redovisade marknadsvärden i portföljen, exkluderat är fastighetsinnehav i aktieportföljen, skog och mark samt investeringar i externa fastighetsfonder. Noterbart är att AP-fonderna redovisar eget kapital när det gäller fastighetsinnehavet i portföljen.

2014 ökade det totala förvaltade kapitalet med +354,7 miljarder kronor (+224,7). Fastighetsinnehavet ökade med +27,8 miljarder (+30,5) och viktningen mot fastigheter minskade med -0,1 procent (+0,4).
(2013 års resultat inom parentes)

FÖRVALTAT KAPITAL (MDR)



AFA FÖRSÄKRING

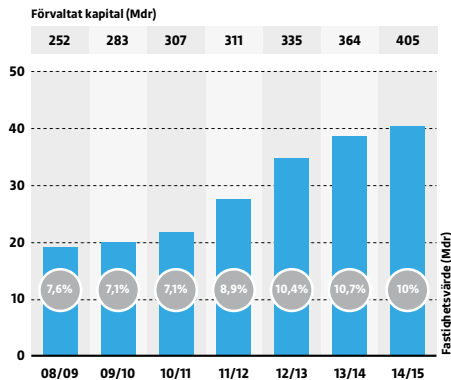


VD ANDERS MOBERG

AFA Försäkring ägs av Svenskt Näringsliv, LO och PTK. Fastigheterna förvaltas av AFA Fastigheter.

- Fastigheter i Stockholm, Solna, Göteborg och Malmö.
- Äger också 50 procent av aktierna i Grön Bostad.

AMF

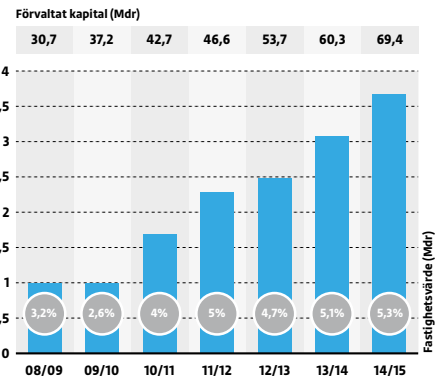


VD JOHAN SIDENMARK

Livförsäkringsaktiebolag som till lika delar ägs av Svenskt Näringsliv och LO. Fastigheterna ägs och förvaltas av dotter bolaget AMF Fastigheter AB.

- Direktägda fastigheter samt 50 procent av bostadsfastighetsbolaget Rikshem.
- AMF Fastigheter har efter årsskiftet investerat ytterligare 4 miljarder i fastigheter med tyngdpunkt i Finland.

KÅPAN PENSIONER

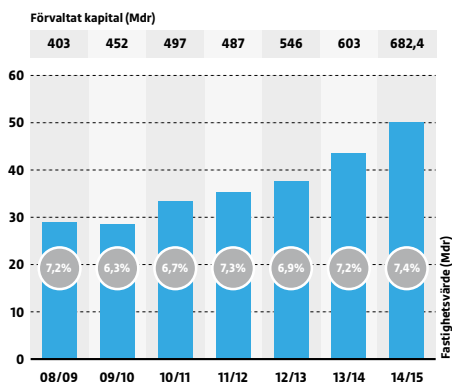


VD GUNNAR BALSVIK

Medlemsägd förening, förvaltar avgiftsbestämda pensioner för statligt anställda.

- Var under 2015 medfinansier när Svenska Handelsfastigheter förvärvade 44 handelsenheter från Areim.

ALECTA

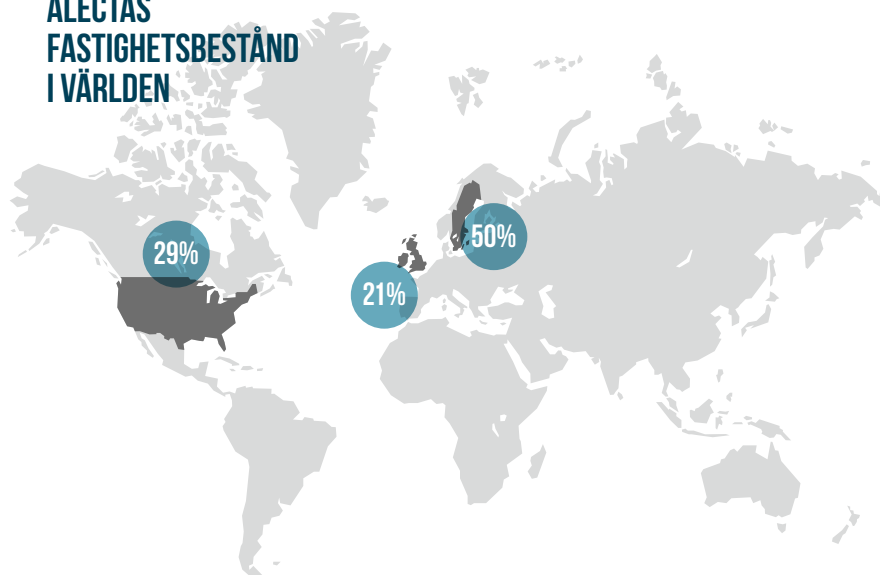


VD STAFFAN GREFBÄCK

Tjänstepensionsföretag som ägs av försäkringstagarna.

- 50 procent av fastighetsbeståndet i Sverige, 29 procent USA och 21 procent i Storbritannien. Kontor står för 53 procent av portföljen och handel 31 procent.
- Har efter årsskiftet bland annat bildat två nya bolag. Swedavia och Alecta samlar 20 flygplatsfastigheter vid de tre stora flygplatserna i Sverige. Midstar, Alecta, Kåpan, PRI Pensionsgaranti och Riksbankens Jubileumsfond bildar hotellfastighetsbolaget Midstar Hotels AB.

ALECTAS FASTIGHETSBESTÅND I VÄRLDEN



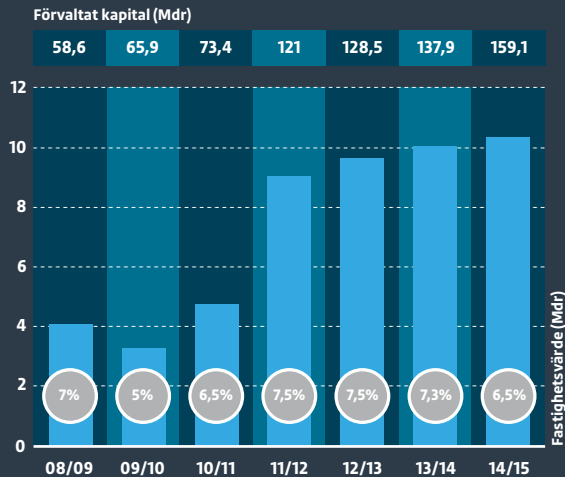
6,5 MILJARDER

Alectas fastighetsvärden ökade mest under 2014 och bolaget har med sina 50,2 miljarder det högsta portföljvärdet av alla när det gäller fastigheter.

FOLKSAMGRUPPEN

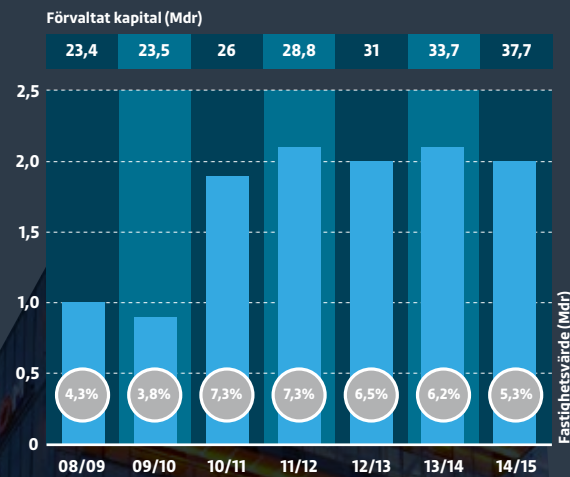
VD JENS HENRIKSSON

FOLKSAM LIV



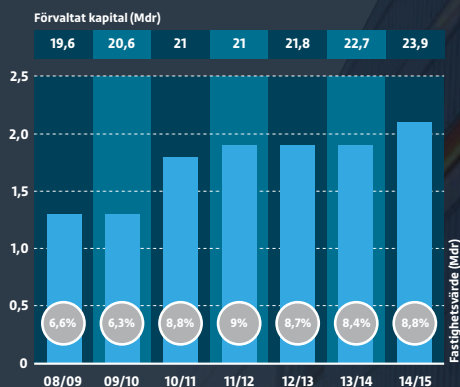
F.d. KP:s pensionskassa redovisas sedan 2011/2012 tillsammans med Folksam Liv.

FOLKSAM SAK



FOLKSAM FÖRVALTAR ÄVEN:

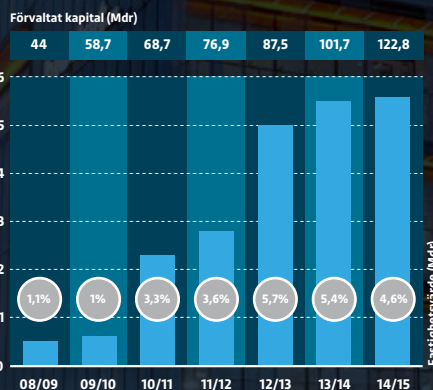
KONSUMENTKOOPERATIONENS PENSIONSSTIFTELSE



VD ANETTE TILJANDER

En gemensam pensionsstiftelse för företag och organisationer inom Kooperationen och folkrörelserna.

KPA PENSIONS FÖRSÄKRING AB



VD ERIK THEDÉEN

Pensionsbolag i kommunsektorn. Ägs till 60 procent av Folksam och till 40 procent av Sveriges Kommuner och Landsting.

2,1 MILJARDER

2012 köper Folksam Kungsbrohuset av Jernhusen i en av det årets mest uppmärksammade affärer. Den totala investeringen uppgick till cirka 2,1 miljarder kronor och fördelades mellan KPA Pension och Folksam Liv.

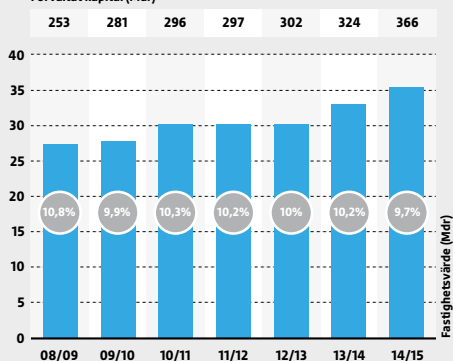
SKANDIA

VD BENGT-ÅKE FAGERMAN

Var tidigare en del i den internationella finans- och försäkringskoncernen Old Mutual. I dag är Skandia en oberoende och kundägd bank- och försäkringskoncern.

SKANDIA LIV

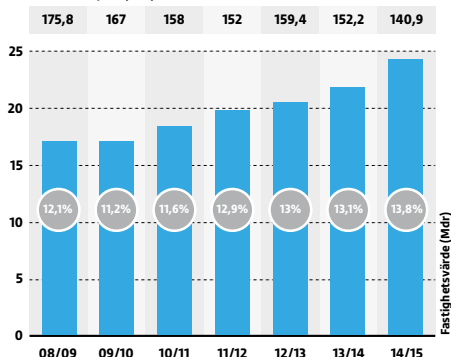
Förvalt kapital (Mdr)



Fastighetsägande via dotterbolaget Diligentia.

GAMLA LIVFÖRSÄKRINGS AB SEB TRYGG LIV

Förvalt kapital (Mdr)



VD NILS HENRIKSSON

Bolaget drivs enligt ömsidiga principer, vilket innebär att eventuellt överskott i verksamheten återgår till försäkringstagarna samt att bolaget inte konsolideras i SEB.

- Direktägda fastigheter i Sverige och London. Cirka 533 000 kvadratmeter varav 66 000 kvadratmeter utgörs av bostäder.

ÖVER 10 PROCENT

Sex bolag redovisar över 10 procent fastigheter i portföljen. AFA, AMF, Gamla Liv, Länsförsäkringar Sak och Sjätte AP-fonden.



LÄNSFÖRSÄKRINGSGRUPPEN

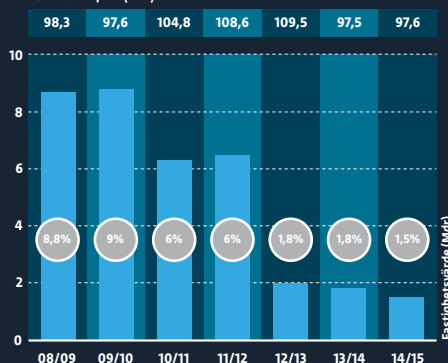
23 länsförsäkringsbolag äger och samverkar genom det gemensamt ägda Länsförsäkringar AB, som bedriver verksamhet genom dotterbolag.

37 PROCENT

Länsförsäkringar Sak var årets raket där viktningen mot fastigheter ökade med 18,1 procent.

LÄNSFÖRSÄKRINGAR LIV

Förvalt kapital (Mdr)

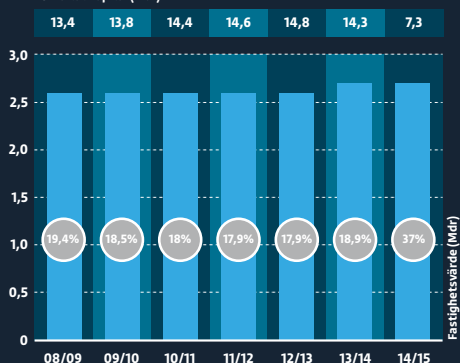


VD JÖRGEN SVENSSON

Traditionell förvaltning (Gamla Trad). Fastigheter förvaltade av Humlegården Fastigheter AB. Länsförsäkringar Liv har avyttrat merparten av sitt fastighetsinnehav, bland annat till Humlegården.

LÄNSFÖRSÄKRINGAR SAK

Förvalt kapital (Mdr)



VD ANN SOMMER

Direkt och indirekt ägande via Humlegården Holding 1-3. Placeringsstillgångarna minskade rejält under 2014, dock inte fastigheter vilket förklarar den höga andelen.

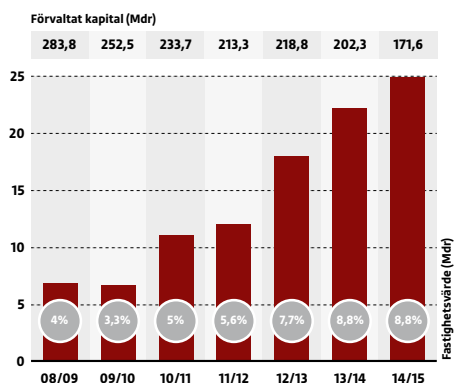
Länsförsäkringar Sak genomförde 2014 en stor beståndsöverlåtelse till de lokala länsförsäkringsbolagen vilket är anledningen till den stora minskningen i placeringsportföljen.

Länsförsäkringsbolagen tog över ansvaret för åtaganden gentemot försäkringstagare motsvarande 7,2 miljarder, lersättningar som ska utbetalas till försäkringstagare under kommande år för skador inom trafikförsäkring, och tillgångar på 7,2 miljarder överfördes i samband med det till bolagen.

Räntebärande tillgångar såldes för att genomföra betalning till bolagen, samt att vissa räntebärande tillgångar överfördes till bolagen som likvid. Därav var räntebärande tillgångar det tillgångsslag som minskade och placeringsportföljen halverades i grova drag.

GUNNEL KARLSSON, CFO SAK

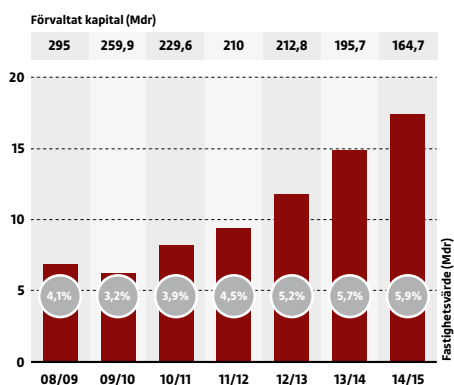
FÖRSTA AP-FONDEN



VD JOHAN MAGNUSSON

Första AP-fondens investeringar i fastigheter utgörs främst av det helägda bostadsfastighetsbolaget Willhem, det hälftenägda bolaget Cityhold och deläggande i Vasakronan.

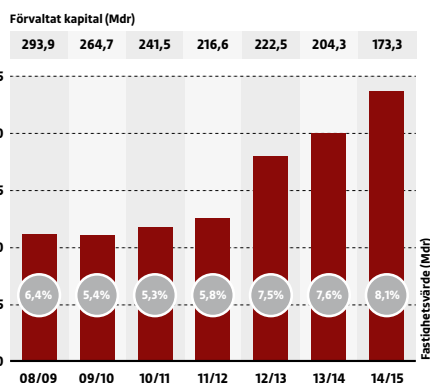
FJÄRDE AP-FONDEN



VD MATS ANDERSSON

Utgörs av ett 25 procentigt innehav i Vasakronan, 50 procent i bostadsbolaget Rikshem samt mer än 15 procent i Hemfosa.

ANDRA AP-FONDEN



VD EVA HALVARSSON

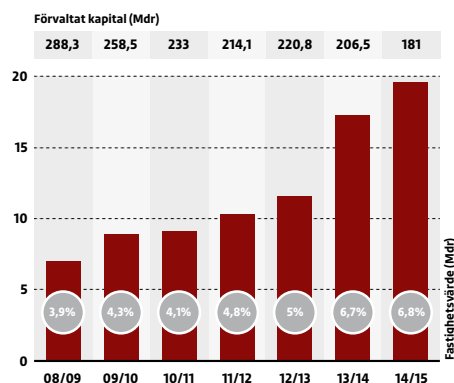
Fondens onoterade fastighetsinnehav består av 25 procents ägarandel i Vasakronan Holding AB, 50 procents ägarandel i NS Holding AB (Norrporten) och Cityhold Property AB samt 41 procents ägarandel i US Office Holdings LP.

- Under 2014 beslutade fonden att utvidga ramen från 10 procent till 15 procent av den totala portföljen, både vad gäller såväl investeringar i skogs- och jordbruksfastigheter som i konventionella fastigheter.

AP-FONDERNA

Statlig ägd pensions- och buffertfond i det allmänna pensionssystemet. AP-fonderna redovisar eget kapital i portföljen när det gäller fastigheter.

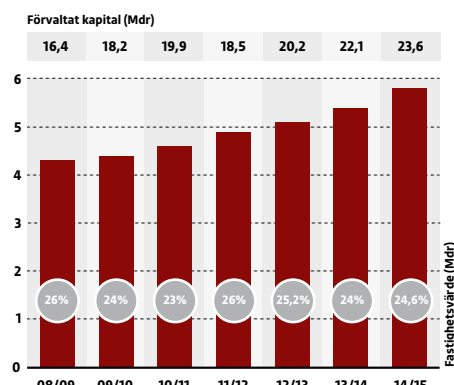
TREDJE AP-FONDEN



VD KERSTIN HESSIUS

Äger Trophi Fastighets AB, 85 procent av Hemsö Fastigheter AB samt 25 procent av Vasakronan. Under året fortsatte AP3 att expandera i livsmedelshandelsfastigheter via Trophi.

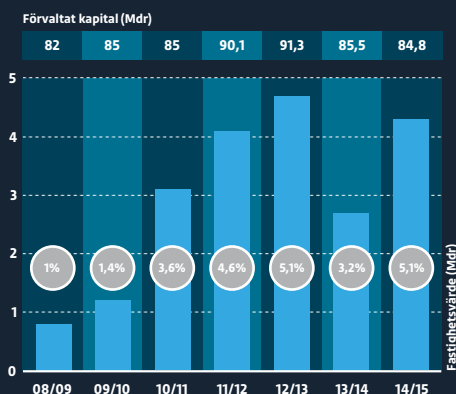
SJÄTTE AP-FONDEN



VD KARL SWARTLING

50 procent av NS Holding AB (Norrporten Fastighets AB). Nästan allt innehav är Norrporten, Chalmers fastigheter, Chabo, utgör endast 65 miljoner av totalen på 5,8 miljarder.

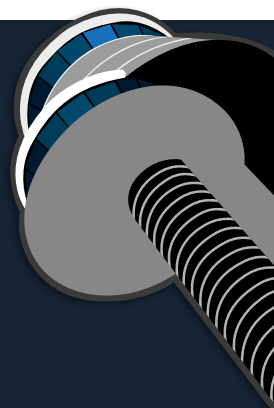
SPP LIVFÖRSÄKRING AB



VD PER LINDBERG

SPP är en del av Storebrand, Norges ledande pensionsbolag.

- Sålde sitt delägda innehav 2012 men har köpt en del direktägt sedan dess. Under 2014 förvärvade SPP Fastigheter bland annat en hotellfastighet på Arlanda med Nordic Choice. Målet för SPP är 10 miljarder kronor.
- SPP Liv upplöstes i samband med fusionen med systerbolaget SPP Liv Fondförsäkring AB 2 januari 2015. I samband med fusionen bytte SPP Liv Fondförsäkring AB namn till SPP Pension & Försäkring AB vars styrelse undertecknar dessa finansiella rapporter.



NORDISKA INSTITUTIONER

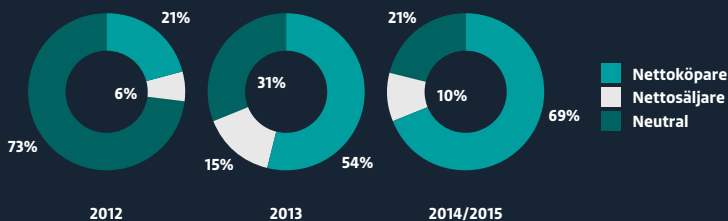
Källa: Pangea Property Partners
Hela rapporten hittar ni här: fastighetsnytt.se/utgivna-rapporter

Fastighetsrådgivaren Pangea Property Partners genomför sedan några år tillbaks en undersökning om institutionerna i Norden och deras fastighetsaffärer. I årets undersökning deltog 156 institutioner med samlade tillgångar under förvaltning på 1 134 miljarder euro. Fastigheter har seglat upp som det mest attraktiva tillgångsslaget och 63 procent av institutionerna tror på stigande värden under 2015.

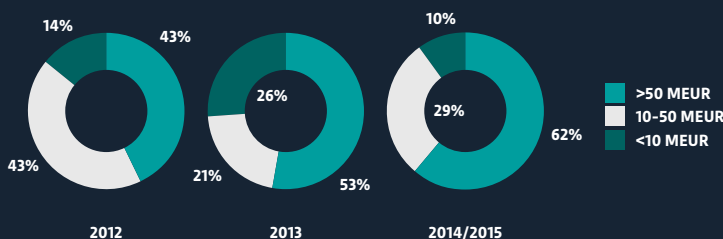
INVESTERINGSSTRATEGIER

De nordiska institutionerna planerar förvärv för fem miljarder euro och avyttringar på en miljard euro under den kommande 12-månadersperioden (från årsskiftet 14/15).

INVESTERINGSSTRATEGI NÄSTA 12 MÅNADER



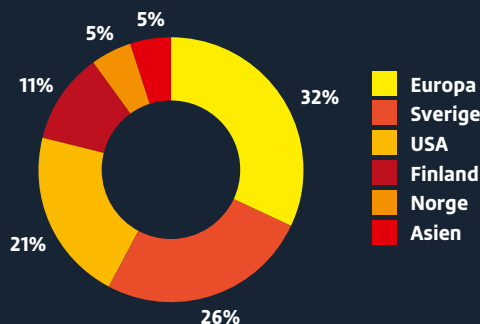
INVESTERINGSVOLYM NÄSTA 12 MÅNADER



UTLÄNDSKA MARKNADER

Efter hemmamarknaden är Europa och Sverige de mest attraktiva investeringsmålen för de nordiska institutionerna.

MEST ATTRAKTIVA UTLÄNDSKA MARKNAD (2014-2015)



FASTIGHETSSEKTORER

De nordiska länderna skiljer sig en hel del åt vad gäller vilka sektorer som attraherar mest. Bostäder ligger exempelvis högst upp på listan i Sverige och Danmark medan kontor lockar i Norge och lager/logistik i Finland.

MEST ATTRAKTIVA SEKTOR PER LAND (2014-2015)

