

Institutionernas fastighetsägande

Fastigheter fortsätter att vara *en bra investering* i institutionernas portföljer även om avkastningen inte riktigt nådde upp till föregående års nivåer. Fastighetsnytt har för nionde gången sammanställt fastighetsägandet hos 14 av våra största pensions- och försäkringsbolag.

Text & research: Mattias Fröjd Grafik: Petter Furå

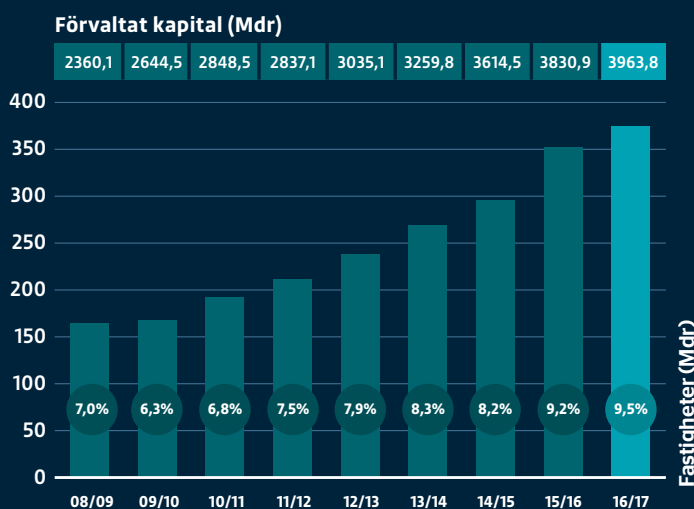
Det samlade fastighetsinnehavet för:

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.

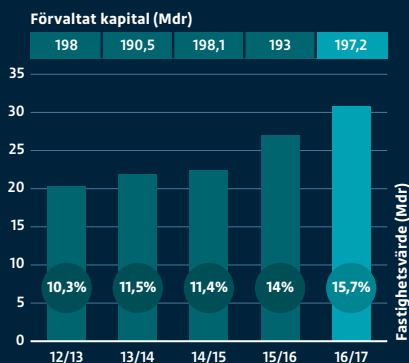
2016 ökade det totala förvaltade kapitalet med 132,9 (216,4) miljarder kronor. Fastighetsinnehavet ökade med 22,8 (56,5) miljarder och viktningen mot fastigheter ökade med 0,3 (1) procent.

(2015 års resultat inom parentes)



AFA Försäkring

Vd Anders Moberg

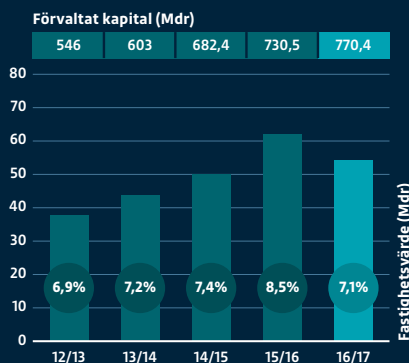


AFA Försäkring ägs av Svenskt Näringsliv, LO och PTK. Fastigheterna förvaltas av AFA Fastigheter.

- Fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. majoriteten är kontor och hotell i centrala Stockholm. Innehavet omfattar även drygt 1 000 bostadslägenheter.
- Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 500 000 kvadratmeter. Äger också 50 procent av aktierna i Grön Bostad.

Alecta

Vd Magnus Billing

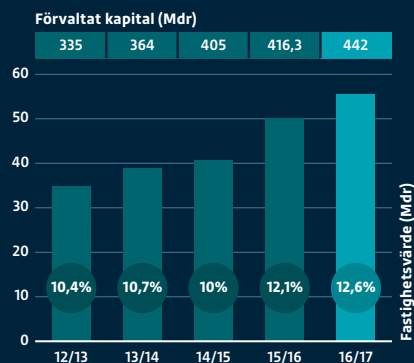


Tjänstepensionsföretag som ägs av försäkringstagarna.

- I fastighetsportföljen har andelen utländska fastigheter minskat genom försäljning av samtliga direktägda fastigheter i Storbritannien och USA. Försäljningen genomfördes under fjärde kvartalet 2016 med undantag av sju fastigheter i USA och en fastighet i Storbritannien som såldes först i början av 2017. I dag är innehavet fördelat på 73,9 procent i Sverige, 16,7 procent Storbritannien, 6,1 procent USA och 3,3 procent övrigt.

AMF

Vd Johan Sidenmark

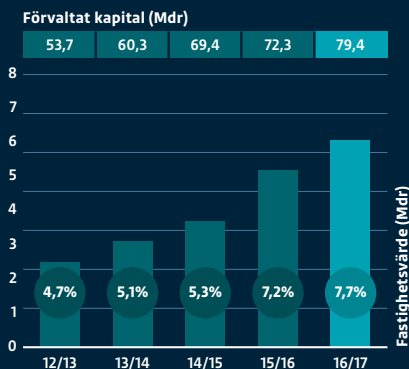


Livförsäkringsaktiebolag som till lika delar ägs av Svenskt Näringsliv och LO. Fastigheterna ägs och förvaltas av dotterbolaget AMF Fastigheter AB.

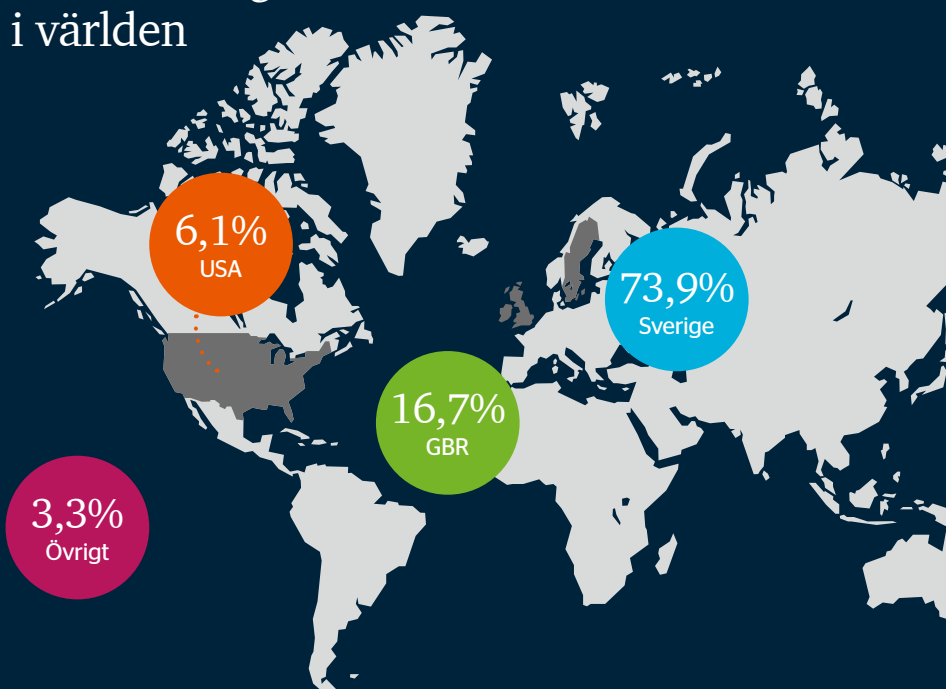
- Direktägda fastigheter samt 50 procent av bostadsfastighetsbolaget Rikshem. Äger 50 procent av Antilooppi Ky som äger kontorsfastigheter i Helsingfors, 33 procent av Ankkurikadun Kiinteistö Oy som äger handelsfastigheter i Finland och Sverige samt 50 procent av det norska bolaget Oslo Areal AS som äger handelsfastigheter i främst Oslo-regionen.

Kåpan Pensioner

Vd Gunnar Balsvik



Medlemsägd förening, förvaltar avgiftsbestämda pensioner för statligt anställda.

Alectas fastighetsbestånd i världen



Tronskifte

Ett bra år för AMF samtidigt som Alecta avyttrat i USA och Storbritannien innebär att AMF nu tagit över i topp när det gäller högst värde på fastighetsbeståndet, 55,7 miljarder.



Fallhöjd

Sjätte AP-fonden som länge dominerat vad gäller viktning mot fastigheter föll rejält efter försäljningen av Norrporten. Från 24,6 procent till 6,4 procent.



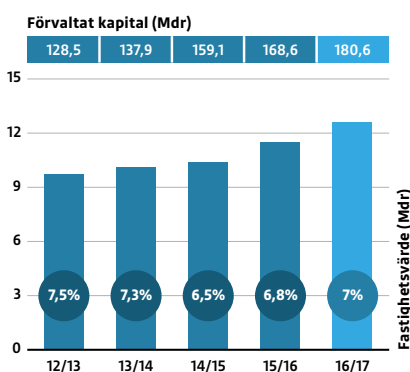
Klättrare

Första AP-fonden fastighetsinvesteringar har ökat med över 30 miljarder sedan denna undersökning började. Det innebär att man klättrat från 4 procent till 12,6 procent portföljen.

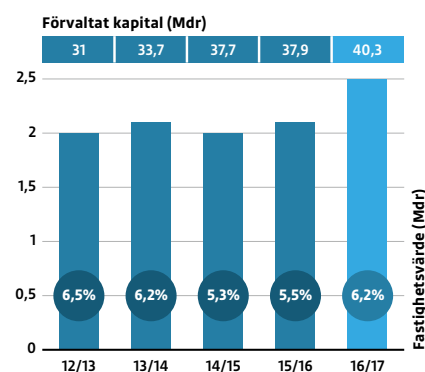
Folksamgruppen

Vd Jens Henriksson

Folksam Liv



Folksam Sak

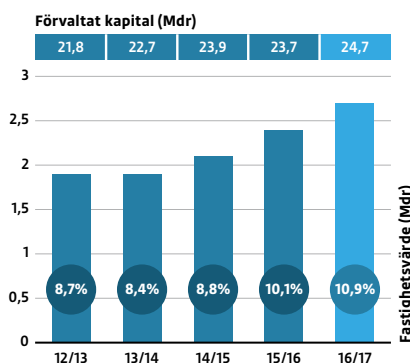


Före detta KP:s pensionskassa redovisas sedan 2011/2012 tillsammans med Folksam Liv.

Folksam förvaltar även:

Konsumentkooperationens pensionsstiftelse

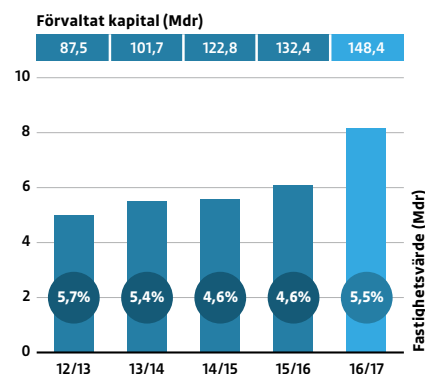
Vd Katrin Röcklinger



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

KPA Pensionsförsäkring AB

Vd Britta Burreau



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

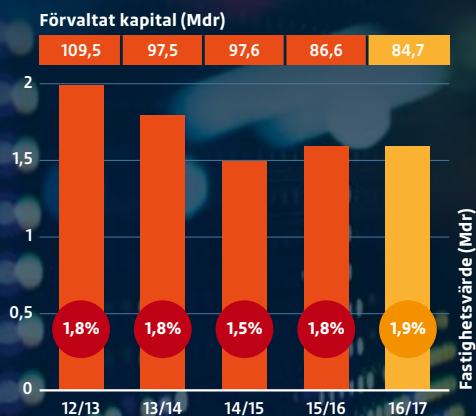
KPA Pensionsförsäkring förvärvade under 2016 fastigheten Kåkenhusen 37 (Kungshuset) i Stockholm av GIC för 1 510 miljoner kronor.

Länsförsäkringsgruppen

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

Länsförsäkringar Liv

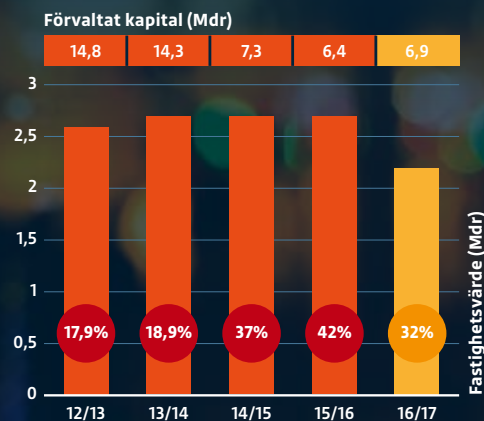
Vd Jörgen Svensson



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

Länsförsäkringar Sak

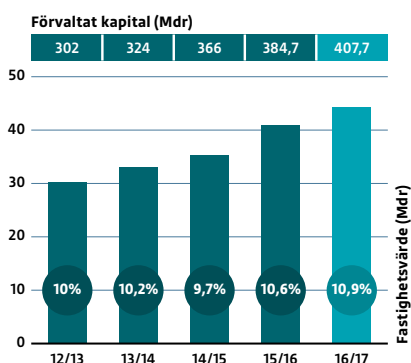
Vd Ann Sommer



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

Skandia Liv

Vd Frans Lindelöv

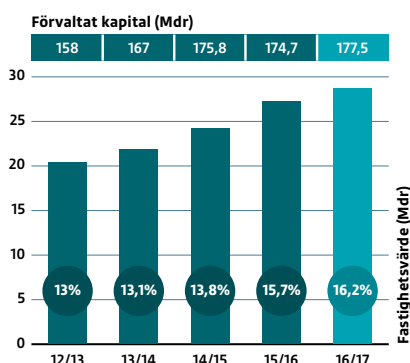


Var tidigare en del i den internationella finans- och försäkringskoncernen Old Mutual. I dag är Skandia en oberoende och kundägd bank- och försäkringskoncern.

- Fastighetsägande via dotterbolaget Skandia Fastigheter (tidigare Diligentia).

Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv

Vd Nils Henriksson

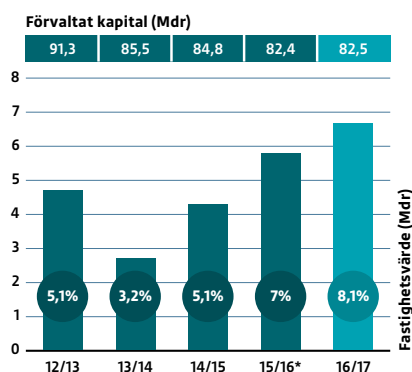


Bolaget drivs enligt ömsesidiga principer, vilket innebär att eventuellt överskott i verksamheten återgår till försäkringstagarna samt att bolaget inte konsolideras i SEB.

- Direktägda fastigheter i Sverige och London. Cirka 486 000 kvadratmeter varav 70 000 kvadratmeter utgörs av bostäder.

SPP Pension & Försäkring

Vd Staffan Hansén



SPP är en del av Storebrand.

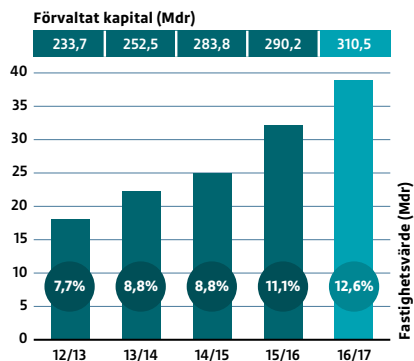
*Den 2 januari 2015 fusionerades SPP Pension & Försäkring med systerbolaget SPP Livförsäkring AB (SPP Liv) genom absorption.

AP-fonderna

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

Första AP-fonden

Vd Johan Magnusson

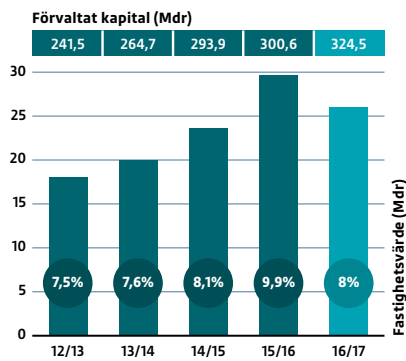


Statlig ägd pensions- och buffertfond i det allmänna pensionssystemet. AP-fonderna redovisar eget kapital i portföljen när det gäller fastigheter.

Första AP-fondens investeringar i fastigheter utgörs främst av det helägda bostadsfastighetsbolaget Willhem, samt de delägda bolagen Cityhold Office Partnership och Vasakronan. Secore med ICA.

Andra AP-fonden

Vd Eva Halvarsson

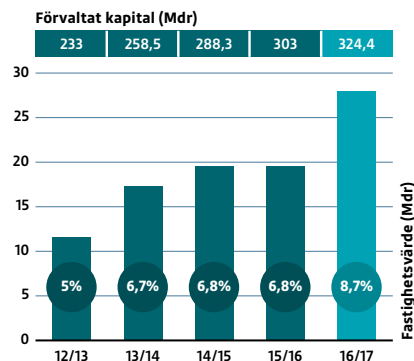


Statlig ägd pensions- och buffertfond i det allmänna pensionssystemet. AP-fonderna redovisar eget kapital i portföljen när det gäller fastigheter.

Fondens onoterade fastighetsinnehav består av investeringar i Vasakronan, US Office Holdings (inkl US Core Office) och Cityhold Office Partnership. Under 2016 har hälftenägandet i Norrporten sålts till Castellum.

Tredje AP-fonden

Vd Kerstin Hessius

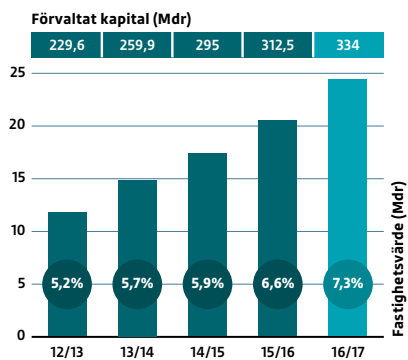


Statlig ägd pensions- och buffertfond i det allmänna pensionssystemet. AP-fonderna redovisar eget kapital i portföljen när det gäller fastigheter.

I fastighetsportföljen ingår Sveriges största fastighetsbolag Vasakronan, majoritetsägandet i samhällsfastighetsbolaget Hemsö samt majoritetsandelarna i de mindre bolagen Trophi och Regio som båda fokuserar på regionala investeringar. I slutet av 2015 bildades Trenum, ett joint-venture mellan AP3 och fastighetsbolaget Balder för investeringar i hyresbostadsfastigheter i Sverige.

Fjärde AP-fonden

Vd Niklas Ekvall

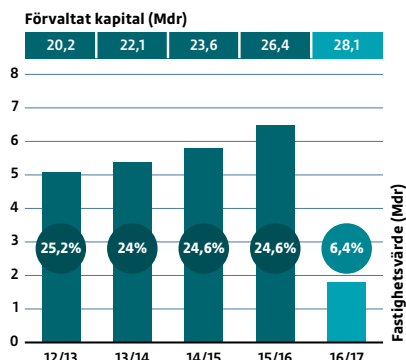


Statlig ägd pensions- och buffertfond i det allmänna pensionssystemet. AP-fonderna redovisar eget kapital i portföljen när det gäller fastigheter.

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

Sjätte AP-fonden

Vd Karl Swartling



Statlig ägd pensions- och buffertfond i det allmänna pensionssystemet. Stängd fond – sker inga löpande in- och utbetalningar. AP-fonderna redovisar eget kapital i portföljen när det gäller fastigheter.

Sedan försäljningen av Norrporten 2016 omfattas innehavet av cirka 1,7 miljarder i Castellum samt 65 miljoner i Chabo.



I Tredje AP-fondens portfölj ingår Sveriges största fastighetsbolag – Vasakronan.

Kerstin Hessius, vd AP3.