



INVESTERARRAPPORT GRÖNA OBLIGATIONER 2018

KUNGSLEDEN

INVESTERARRAPPORT GRÖNA OBLIGATIONER

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser som berikar människors arbetsdag. Kungsleden stödjer UN Global Compact och rapporterar hållbarhetsarbetet årligen enligt GRI och till GRESB. Under 2018 emitterade Kungsleden gröna obligationer om sammanlagt 2,7 mdkr. Kungsleden fick pris för sitt hållbarhetsarbete "World in property award 2018" samt har för tredje året i rad fått utmärkelsen Green star enligt GRESB.



STÖRST I SVERIGE

Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i det gröna ramverket. Likviden från gröna obligationer används för att finansiera hållbara tillgångar och investeringar som leder till mindre miljöpåverkan. Under året har Kungsleden emitterat sammanlagt 2,7 miljarder kronor i gröna obligationer varav 2,5 miljarder emitterades i den största gröna fastighets-emissionen som vid emissionstillfället gjorts i SEK.

Kungsledens gröna ramverk, Second opinion från Cicero och investerarrapport finns tillgängliga på webbplatsen: <https://www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter>



GRÖNT BANKLÅN

Under årets fjärde kvartal avtalades om upptagande av ett grönt banklån om 0,9 miljarder kronor som säkerställs med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3.

Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med grön upplåning. Andelen grön upplåning utgör 21 procent av den totala låneportföljen vid utgången av 2018.

ALLOKERING GRÖN LIKVID

Likviden från Kungsledens gröna obligationer som emitterats fram till 31 dec 2018 kommer att användas till följande kategorier av miljöprojekt;

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Förnybar energi

Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Fastighet/projekt	Ny eller refinansiering	Klassning	Köpeskilling eller värdering, mkr	Allokering likvid från gröna obligationer, mkr
Malmö, Tyfonen 1	Nyförvärv	LEED Platinum	995	995
Göteborg, Kallebäck 2:7	Nyförvärv	LEED Gold	269	269
Göteborg, Kallebäck 2:11 ¹	Nyförvärv	LEED Gold	634	634
Kista, Keflavik 1	Refinansiering	LEED Gold	815	800
Montering av solenergipaneler på fastigheten Östersund Karlslund 5:2	Nytt projekt		2	2
Summa			2715	2700

1. Kallebäck 2:11 tillträdde Januari 2019.



BESKRIVNING AV PROJEKTEN

TYFONEN 1

Under 2018 stärkte Kungsleden sitt redan högkvalitativa fastighetsbestånd i Malmö med konceptfastigheten STUDIO (Tyfonen 1). STUDIO är ett hus byggt för möten med flexibla och kreativa miljöer. Här finns arbetsplatser mitt i en levande träffpunkt som har öppet 24 timmar om dygnet. Byggnaden erbjuder både moderna kontor och hotell samt publika sociala utrymmen som restauranger, caféer och en skybar. Vid Swedish Green Building Council Awards 2018 vann STUDIO priset för "Årets LEED-byggnad". Byggnaden är LEED certifierad på platinum nivå med 78% av tillgängliga poäng inom kategorin för energi. Byggnaden färdigställdes 2017 och är 14 våningar hög med cirka 18 250 kvm uthyrningsbar yta. Den är fullt uthyrd med hyresgäster som Story Hotel, EY, coworking-företagen United Spaces och Altitude Meetings. Förvärvspriset var 1 miljard kronor.

Läs mer på: studiomalmo.com

KALLEBÄCK 2:7 OCH 2:11

I början av 2018 gick Kungsleden i mål med ambitionen att skapa ett centralt beläget kontorskluster i Göteborg. Två nyuppförda LEED Guld-certifierade kontorsfastigheter (Kallebäck 2:7 och Kallebäck 2:11) samt ett parkeringsgarage (Kallebäck 2:9) förvärvades i kvarteret Tändstickan för cirka 1 miljard kronor. Byggnaden har erhållit 73% av tillgängliga poäng inom kategorin för energi. Södra Centrum har ett mycket bra geografiskt läge mellan Korsvägen och Mölndal C och med direktanslutning till E6:an. Området har också utmärkt tillgänglighet med kollektivtrafik såsom spårvagn och buss. Den uthyrningsbara ytan i de nya fastigheterna är knappt 30 000 kvm varav cirka 18 000 kvm kontor. Två av fastigheterna tillträdde 2018 och den tredje i början av 2019. Kontorsfastigheterna är fullt uthyrda till

Försäkringskassan, ÅF, Capgemini, Handelsbanken och BeSiDa. Det totala hyresvärdet för samtliga tre fastigheter uppgår till drygt 56 Mkr. Förvärvspriset var 1 miljard kronor, varav drygt 900 miljoner för Kallebäck 2:7 och 2:11.

KEFLAVIK 1

Fastigheten Keflavik 1 är LEED-guld certifierad enligt LEED EBOM (Existing Building Operation and Maintenance). Keflavik 1 har erhållit 91% av tillgängliga poäng inom kategorin energi. Fastigheten rymmer en rad olika verksamheter från kontor till förskola, restaurang och vuxenutbildning. Fastigheten har ett centralt läge i Kista. Från fastigheten till tunnelbanan tar det 2-3 minuter att promenera. Flera busslinjer går genom området, även en buss som tar dig lätt upp till Pendeltågsstationen Helenelund. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1993. En fin och välskött kontorsfastighet med trevliga utemiljöer. Fastigheten är på ca 25 000 kvm

SOLCELLER

734 solpaneler som ska producera över 160 000 kWh per år. Det installerade Kungsleden på fastigheten Karlslund 5:2 i Östersund. Fastigheten har ett stort platt tak som passar väl för solcellsinstallationer. Anläggningen blev den största i sitt slag i Jämtland och är väsentligt större än Kungsledens tidigare solcellsanläggningar. Det är 734 solceller som beräknas producera 163773 kWh/år och har en total yta av 1200 kvm. Anläggningen togs i drift under sommaren 2018.

BILAGOR

Bilaga 1: Energi och miljöredovisning

KUNGSLEDEN är en långsiktig fastighetsägare som tillhandahåller attraktiva, hållbara och funktionella lokaler som berikar människors arbetsdag. Vi skapar värde genom att äga, förvalta och utveckla kontor och andra kommersiella fastigheter i Stockholm och Sveriges övriga tillväxtregioner.

kungsleden.se

KUNGSLEDEN