



Investerar rapport gröna obligationer 2021

Sedan mitten av november 2021 är Kungsledens ett helägt dotterbolag till Castellum AB. Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa och aktivt bidra till en hållbar utveckling. Vi stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål. Castellum har klimatmål som innebär att vi ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030 och är med i Science Based Targets-initiativet där vi ska reducera våra utsläpp med 100 % till 2030, vilket är i linje med max 1,5 graders global uppvärmning.

Vid utgången av 2021 var 48 % av uthyrningsbar area miljöcertifierat och målsättningen är att minst 50 % av fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat 2025. Vårt energieffektiviseringsarbete pågår med mål på att reducera energianvändningen med 22 % per kvm mellan åren 2015 och 2025, utgången 2021 var besparingen 11 % jämfört med 2015. Castellums genomsnittliga energianvändning var utgången 2021 91 kWh per kvm, år. Detta innebär att Castellums byggnader är 42 % mer energieffektiva än det svenska genomsnittet.

Castellum rapporterar årligen sitt hållbarhetsarbete till GRESB, S&P Sustainability Assessment (Dow Jones Sustainability Index) och CDP samt i kvartalsrapporter och års- och hållbarhetsredovisning i enlighet med GRI, EPRA och TCFDs rekommendationer. Castellum är även inkluderat i Dow Jones Sustainability Index.

Castellums hållbarhetsarbete består av fyra fokusområden: *Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande.*

Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa på vår webbplats och i Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2021: castellum.se/om-castellum/hallbarhet, castellum.se/investor-relations/finansiella-rapporter

Gröna lån

Gröna obligationer har emitterats i enlighet med villkoren i Kungsledens gröna ramverk som klargör hur likvid från dessa obligationer får användas.

Under 2021 emitterade Kungsleden totalt 1 000 mkr i gröna obligationer. Vid årsskiftet hade Kungsleden totalt 7 020 mkr i utestående gröna obligationer.

Likviden från gröna obligationer som emitterats fram till 31 dec 2021 kommer att användas till följande kategorier av miljöprojekt:

- Finansiering av certifierade fastigheter
- Förnybar energi

En fastighet som finansieras med likvid enligt det gröna ramverket ska inom certifieringsstandarden LEED eller BREEAM minst uppnå nivån Gold respektive Very Good samt att minst 70 % av tillgängliga poäng ska vara uppnådda inom kategorin Energi. Certifieringsstandard Miljöbyggnad minst nivå Silver samt EU Green Building är också möjliga enligt ramverket.

Kungsledens gröna ramverk finns tillgänglig på: kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter. Här finns också Investerarbrev med återrapportering och redogörelse av hur medel från gröna obligationer har använts. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, en marknadsplats som ställer särskilda krav på noterade gröna obligationer.

Kungsleden har även två gröna banklån om sammanlagt 1,2 mdkr som finansierar LEED Guld certifierade fastigheter.

Att emittera gröna obligationer är en naturlig del av hållbarhetsarbetet och intresset från investerare är fortsatt stort. Grön finansiering ger förutom hållbarhetsaspekten oftast också förmånligare räntevillkor än traditionell upplåning.



Vid årsskiftet
hade Kungsleden totalt
7 020 mkr i utestående
gröna obligationer.

Allokering av likvid från gröna obligationer per 2021-12-31

GRÖNA OBLIGATIONER UPPTAGNA UNDER 2018

ISIN	Nominellt, mkr
SE0010599100	970 000 000
SE0010599118	1 250 000 000
SE0010832873	200 000 000

GRÖNA OBLIGATIONER UPPTAGNA UNDER 2019

ISIN	Nominellt, mkr
SE0011869692	900 000 000
SE0013103801	200 000 000
SE0013103793	200 000 000

GRÖNA OBLIGATIONER UPPTAGNA UNDER 2020

ISIN	Nominellt, mkr
SE0012194009	300 000 000
SE0010832873	250 000 000
SE0013359791	750 000 000
SE0013882610	550 000 000
SE0013882602	150 000 000
SE0013103793	300 000 000

GRÖNA OBLIGATIONER UPPTAGNA UNDER 2021

ISIN	Nominellt, mkr
SE0013104304	600 000 000
SE0013882941	400 000 000

Fastighet/projekt	Ny eller refinansiering	Klassning	Uthyrningsbar yta, kvm	Allokering likvid från gröna obligationer, mkr
Malmö, Tyfonen 1	Ny finansiering	LEED BD+C Platinum	17 597	715
Göteborg, Kallebäck 2:7	Ny finansiering	LEED BD+C Gold	5 605	269
Göteborg, Kallebäck 2:11	Ny finansiering	LEED BD+C Gold	12 662	634
Kista, Keflavik 1	Refinansiering	LEED O+M Gold	25 099	800
Montering av solenergipaneler på fastigheten Östersund, Karlslund 5:2				2
Summa				2 420

Fastighet/projekt	Ny eller refinansiering	Klassning	Uthyrningsbar yta, kvm	Allokering likvid från gröna obligationer, mkr
Kista, Hornafjord 1	Refinansiering	LEED O+M Gold	22 836	567
Västerås, Mimer 5	Refinansiering	LEED O+M Gold	89 291	733
Summa				1 300

Fastighet/projekt	Ny eller refinansiering	Klassning	Uthyrningsbar yta, kvm	Allokering likvid från gröna obligationer, mkr
Stockholm, Blästern 14	Refinansiering	LEED BD+C Gold	17 186	758
Stockholm, Lustgården 12	Refinansiering	LEED O+M Gold	13 366	434
Kista, Färöarna 3	Refinansiering	LEED BD+C Gold	37 812	716
Stockholm, Trekanten 5	Refinansiering	LEED O+M Gold	32 061	441
Uddevalla, Krokslätt 34:16	Refinansiering	LEED O+M Gold	11 702	208
Hässleholm, Dubbelknappen 4	Refinansiering	LEED O+M Gold	21 777	282
Kista, Holar 4	Refinansiering	LEED O+M Gold	7 292	98
Stockholm, Lustgården 11	Refinansiering	LEED O+M Gold	7 473	237
Kista, Reykjavik 2	Refinansiering	LEED O+M Gold	11 892	126
Summa				3 300

Beskrivning av projekten

TREKANTEN 5

Trekanten 5 i Danderyd, Stockholm är en fin och välrenoverad kontorsfastighet som har en LEED Gold-certifiering. Det finns god tillgång på kollektivtrafik med gångavstånd till tunnelbana och busshållplatser samt laddplatser för elbilar. Under 2019 installerades en geoenergianläggning som sänker energiförbrukningen med 79 % och sparar 2053 MWh och minst 13,2 ton CO₂e per år. Under 2020 har även en solcellsanläggning installerats. Vi arbetar aktivt med att främja en hållbar livsstil där exempelvis lunchrestaurangen i första hand erbjuder vegetariska alternativ. Under 2021 har fastigheten omcertifieras enligt LEED Guld och arbetet med energieffektiviseringar har fortsatt. Dessutom visualiserar hållbarhetsarbetet med lokalproducerad förnybar energi för hyresgästerna via digitala skärmar. Byggår 1979 och 1989. Fastighetens uthyrbara yta är 32 061 kvm.

BLÅSTERN 14

Fastigheten är en äldre fin fastighet på Gävlegatan i Stockholm som ritades av den världsberömda arkitekten Sigurd Lewerentz som kontorshus och magasin åt Philips. Det finns god tillgång på kollektivtrafik med gångavstånd till tunnelbana och busshållplatser. Fastigheten genomgick en stor ombyggnation och renovering som blev klar i början av 2020. Arbetet inkluderade även energieffektivisering och miljöcertifierades enligt LEED Gold. Fastigheten består av två delar där den ena delen är hotellet Blique by Nobis och den andra delen är 5 500 kvm uthyrd till Conendum som är en coworking-aktör i premiumsegmentet med fokus på service, teknik och design. Under 2021 fortsätter hållbarhetsarbetet med fokus på ytterligare driftoptimering för att sänka energiförbrukningen. Byggår 1930. Fastighetens uthyrbara yta är 17 169 kvm.

LUSTGÅRDEN 12

Lustgården 12 är en mycket fin fastighet på västra Kungsholmen i Stockholm. I botten av byggnaden finns en populär restaurang från Eatery. Lustgården 12 har en LEED Gold-certifiering för fastigheten och en LEED Platina-certifiering för Kungsledens gamla huvudkontor enligt LEED Commercial Interiors. Från fastigheten till tunnelbanan tar det 2-3 minuter att promenera. Det finns rikligt med laddplatser för laddning av elbilar i garaget. Under 2021 har hållbarhetsarbetet fortsatt med fokus på driftoptimering för att sänka energiförbrukningen. För 2022 planeras byte av ventilationsaggregat för bättre inomhusluft och sänka energiförbrukningen. Byggår 1961. Fastighetens uthyrbara yta är 13 366 kvm.

FÄRÖARNA 3 / KISTA ONE

Färöarna 3 förvärvades under 2014 och är ett flaggskepp i vårt Kista-kluster. Fastigheten går under namnet Kista One och ligger längs Kistagången alldeles intill Kista Galleria med 3 minuters promenad till tunnelbanan. Färöarna 3 är LEED Gold-certifierad och är del av vårt digitala certifieringsprojekt DigiLEED där vi automatiserar LEED om certifiering med uppkopplade sensorer för mätning av luftkvalitet, närvaro och belysning med syftet att förbättra service till hyresgäster och minska administrativt arbete för förvaltningen. Garage och separat cykelrum finns i fastigheten med laddningsstationer för elbilar och elcyklar. Under 2021-2022 kommer solceller att installeras. Byggår 1986. Fastighetens uthyrbara yta är 37 812 kvm.

KROKSLÄTT 34:16

Fastigheten har kontors- och skolverksamhet och är belägen i området Krokslätt i södra Göteborg med närhet till kanal och bostäder. Tillgången till kollektivtrafik är god med spår-vagnshållplatsen Göteborg Varbergsgatan med linje 2 och 4 alldeles bredvid som tar dig till Göteborgs centralstation på cirka 20 minuter. Fastigheten miljöcertifierades under 2020 enligt LEED Gold. Under 2021 pågår arbete med att byta ut ventilationsaggregat för bättre inomhusluft och sänka energiförbrukningen. Byggår 1986. Fastighetens uthyrbara yta är 11 689 kvm.

DUBBELKNAPPEN 4

Fastigheten Dubbelknappen 4 består av tre byggnader och är belägen i Fosie Industriby i Malmö. På gångavstånd finns busshållplats som tar dig in till Malmö centrum och service så som lunchrestauranger, bank och systembolag. Under 2020 miljöcertifierades fastigheten enligt LEED Gold 2020 och solceller installerades. Byggår 2010. Fastighetens uthyrbara yta är 21 763 kvm.

HOLAR 4

Holar 4 är en fin industri och lagerfastighet i södra delen av Kista med gångavstånd på 8-10 minuter till tunnelbana och Kista Galleria. Fastigheten LEED Gold certifierades 2020. Fastigheten kommer att påbörja en större ombyggnation och energieffektivisering under 2021-2022 och utvärderas för solceller och geoenergianläggning. Byggår 1986. Fastighetens uthyrbara yta är 7 292 kvm.

All vår projektutveckling utgår från ett hållbarhetsprogram som följer projektets alla faser.

LUSTGÅRDEN 11

Lustgården 11 är en fin kontorsfastighet med mycket bra läge på västra Kungsholmen med 1 minuts gångavstånd till tunnelbanan. I närområdet finns både restauranger, post, bank samt annan service, bland annat vid Lindhagensgalleria och vid Hornsbergsstrand. Fastigheten LEED Gold-certifierades 2019. Arbeta med energioptimering och justering av ventilationsstyrningen pågår. Byggår 1961. Fastighetens uthyrbara yta är 7 473 kvm.

REYKJAVIK 2

Fastigheten är nybyggd och är ett attraktivt hus med ljusa och effektiva lokaler med närhet till Kista Galleria. Tillgång till kollektivtrafik är god med 5 minuters promenad till tunnelbana och busstorg. Reykjavik 2 LEED Gold-certifierades 2018. Fastigheten är del av vårt digitala certifieringsprojekt DigiLEED där vi automatiserar LEED om certifiering med uppkopplade sensorer för mätning av luftkvalitet, närvaro och belysning med syftet att förbättra service till hyresgäster och minska administrativt arbete för förvaltningen. Arbeta pågår med energieffektivisering och utvärderas för solceller. Byggår 2016. Fastighetens uthyrbara yta är 11 892 kvm.

Färdigställda större projekt

EDEN BY KUNGSLEDEN I HYLLE - MALMÖ

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building, Kungsledens, ett dotterbolag till Castellum, eget koncept med fokus på hälsa, service, teknik och natur. Byggnaden kommer att certifieras enligt både LEED och WELL Building Standard, som är den första internationella byggstandard med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Projektet omfattar cirka 7 900 kvm kontor. Produktion och uthyrning pågår enligt plan. Arbetet med det konceptuella innehållet har påbörjats. Kungsledens investering i Eden uppskattas till 384 mkr inklusive markförvärv.

BILAGOR

Bilaga 1: Energi- och miljöredovisning



Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2021 uppgick fastighetsvärdet till ca 176 miljarder, inklusive ägarandelen i norska Entra ASA. Vi finns i attraktiva svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors-området. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.

www.castellum.se