

INVESTERARRAPPORT  
GRÖNA OBLIGATIONER  
2020



**kungsleden**

# Investerarrapport gröna obligationer

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål där vi bidrar till 12 av de globala målen. Kungsleden har lanserat klimatmål som innebär att vi ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035 och har gått med i Science Based Targets-initiativet där vi ska reducera våra utsläpp med 50% till 2030, vilket är i linje med max 1,5 graders global uppvärmning.



Vårt arbete med att reducera våra klimatutsläpp pågår med full fart och tack vare energieffektiviseringar i våra fastigheter har utsläppsintensiteten för Kungsledens fastighetsportfölj reducerats till 5,1 kg/kvm under 2020 jämfört med 6,8 kg/kvm 2019.

Vid utgången av 2020 var 42% av fastighetsvärdet miljöcertifierat och målsättningen är att merparten av fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat 2025. Vårt energieffektiviseringsarbete mellan åren 2014-2020 har resulterat i en minskning av vår energiförbrukning om 28% jämfört med målet på 20%.

Kungsleden rapporterar årligen sitt hållbarhetsarbete till GRESB och i enlighet med GRI, EPRA och TCFDs rekommendationer.

# KUNGSLEDEN HAR UNDER 2020 LANSERAT EN NY HÅLLBARHETSSTRATEGI

Kungsleden har under 2020 lanserat en ny hållbarhetsstrategi där vi grupperar vårt hållbarhetsarbete under tre fokusområden: **People, Planet och Culture.**

## PEOPLE

Våra kunders välmående i och i närhet till våra fastigheter är central i vår strategi att vara ett mänskligt fastighetsbolag. Vi använder oss av vårt hållbarhetskoncept Symbiotic concept som kombinerar gröna och sociala hållbarhetsfrågor i ett. Vi använder Symbiotic för att utveckla och bygga framtidens hållbara stadsdelar, byggnader och kontor. Symbiotic-konceptet för byggnader och kontor vilar på de fyra hörnstenarna Hälsa och välbefinnande, biophilia, intelligens och service.

**Hållbarhetsområdet People består av tre fokusområden:** Hälsa och välbefinnande, hållbara och levande städer samt intelligens och service

**Vårt hållbarhetsmål inom området People är:**

- Utveckla och implementera Symbiotic concept

## PLANET

Vår tids största utmaning är klimatfrågan och för att göra vad vi kan har vi antagit ambitiösa klimatmål och vår plan är att bli världens första klimatpositiva fastighetsbolag. Vi är med i Science Based Targets initiative (SBTi) och har åtagit oss att reducera våra Scope 1 och 2 utsläpp med 50% till 2030 samt mäta och sänka våra scope 3 utsläpp.

**Hållbarhetsområdet Planet består av fyra fokusområden:** Klimat och energi, hållbara materialflöden, klimatanpassning, biologisk mångfald och vatten samt grön ekonomi.

**Våra hållbarhetsmål för Planet är:**

- Klimatpositiv i hela värdekedjan 2035 (scope 1-3)
- Klimatpositiv förvaltning 2025 (scope 1,2)
- Utveckla och implementera Klimatsmart lokal 2021
- Alla nya stora projekt byggs med solceller där det är möjligt
- Fastighetsportföljen använder 25% mindre energi år 2025 än 2020
- Merparten av våra fastigheter ska vara miljöcertifierade
- Målsättningen är att alla tillgångar på sikt ska finansieras grönt eller hållbart



## CULTURE

Kungsleden ska vara en förebild i branschen och vi ska ha en positiv kultur, agera rätt och vara en god kraft i samhället.

**Hållbarhetsområdet Culture består av tre fokusområden:** Samhällsengagemang och mångfald, transparens och affärsetik samt arbetsmiljö och säkerhet.

**Våra hållbarhetsmål för Culture är:**

- Alla nya stora projekt ska ha minst en åtgärd för lokalt samhällsengagemang
- Öka mångfalden internt och spegla samhället
- Nolltolerans mot olyckor
- Nolltolerans mot etiska övertramp, korruption och brott mot mänskliga rättigheter

**Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa på vår hemsida och i Kungsledens års- och hållbarhetsredovisning 2020**

- [kungsleden.se/om-kungsleden/hallbarhet/](https://kungsleden.se/om-kungsleden/hallbarhet/)
- [kungsleden.se/rapporter](https://kungsleden.se/rapporter)



# GRÖNA LÅN

**Av de obligationer som emitterats under året har totalt 2 300 Mkr varit gröna obligationer. Vid årsskiftet hade Kungsleden totalt 6 300 Mkr i utestående gröna obligationer.**

Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i vårt gröna ramverk som klargör hur likvid från dessa obligationer får användas.

Likviden från Kungsledens gröna obligationer som emitterats fram till 31 dec 2020 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 procent 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](https://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 ett grönt banklån om drygt 800 Mkr som säkerställts med direkt pant i den LEED Gold certifierade fastigheten Färöarna 3.

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

Andelen grön upplåning utgör 38 (27) procent av den totala låneportföljen vid utgången av 2020. Med beaktande av gröna obligationer som emitterats under första kvartalet 2021 och att ytterligare ett grönt banklån beviljats, uppgår andelen grön finansiering till 41 procent.

Målsättningen är att alla tillgångar på sikt ska finansieras grönt eller hållbart.

## Gröna obligationer upptagna under 2018

ISIN:	Nominellt, MSEK
SE0010599100	1 250
SE0010599118	1 250
SE0010832873	200

## Gröna obligationer upptagna under 2019

ISIN:	Nominellt, MSEK
SE0011869692	900
SE0013103801	200
SE0013103793	200

## Gröna obligationer upptagna under 2020

ISIN:	Nominellt, MSEK
SE0012194009	300
SE0010832873	250
SE0013359791	750
SE0013882610	550
SE0013882602	150
SE0013103793	300

# ALLOKERING AV LIKVID FRÅN GRÖNA OBLIGATIONER

Fastighet/projekt	Ny eller refinansiering	Klassning	Uthyrningsbar yta, kvm	Allokering likvid från gröna obligationer, mkr
Malmö, Tyfonen 1	Ny finansiering	LEED Platinum	17 597	995
Göteborg, Kallebäck 2:7	Ny finansiering	LEED Gold	5 605	269
Göteborg, Kallebäck 2:11	Nyförvärv	LEED Gold	12 662	634
Kista, Keflavik 1	Refinansiering	LEED Gold	25 097	800
Montering av solenergipaneler på fastigheten Östersund, Karlslund 5:2	Ny finansiering			2
<b>Summa</b>				<b>2 700</b>

Kista, Hornafjord 1	Refinansiering	LEED Gold	22 836	567
Västerås, Mimer 5	Refinansiering	LEED Gold	89 291	733
<b>Summa</b>				<b>1 300</b>

Stockholm, Blåstern 14	Refinansiering	LEED Gold	17 175	524
Stockholm, Lustgården 12	Refinansiering	LEED Gold	13 366	365,2
Kista, Färöarna 3	Refinansiering	LEED Gold	37 666	337
Stockholm, Trekanten	Refinansiering	LEED Gold	32 061	262,9
Uddevalla, Krokslätt 34:16	Refinansiering	LEED Gold	11 692	208
Hässleholm, Dubbelknappen 4	Refinansiering	LEED Gold	21 777	227,2
Kista, Holar 4	Refinansiering	LEED Gold	7 292	143,2
Stockholm, Lustgården 11	Refinansiering	LEED Gold	7 473	122,5
Kista, Reykjavik 2	Refinansiering	LEED Gold	11 892	110
<b>Summa</b>				<b>2 300</b>

## 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 procent och sparar 2053 MWh och minst 13,2 ton CO<sub>2</sub>e 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 ett vegetariskt alternativ. Under 2021 fortsätter arbetet med energieffektiviseringar och att visualisera för hyresgästerna hållbarhetsarbetet med lokalproducerad förnybar energi via digitala skärmar. Byggår 1975, 1987. Fastighetens uthyrbara yta är 32 061 kvm.

### Blästern 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 genomförde en stor ombyggnation och renovering som blev klar i början av 2020 där arbetet inkluderade 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 5500 kvm uthyrd till Convenium 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.

### 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 installerade solceller. Byggår 2010. Fastighetens uthyrbara yta är 21 763 kvm.

### Lustgården 12

Lustgården 12 är en mycket fin fastighet på västra Kungsholmen i Stockholm där Kungsledens egna huvudkontor är lokaliserad. 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 eget kontor 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 fortsätter hållbarhetsarbetet 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 vårt 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. 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 34:15

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 spårvagnshållplatsen 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.

# BESKRIVNING AV PROJEKTEN

## 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.

## Eden by Kungsleden i Hyllie – Malmö

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt som benämns som en Symbiotic Building, Kungsledens 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 byggstandarden med fokus på människors välbefinnande i arbetslivet. Projektet omfattar cirka 7 900 kvadratmeter kontor. Projektet färdigställs Q3 2021. Kungsledens investering i Eden uppskattas till 384 Mkr inklusive markförvärv.

[www.kungsleden.se/eden](http://www.kungsleden.se/eden)

## Lustgården 11

Lustgården 11 är en fin kontorsfastighet mycket bra läge på västra Kungsholmen med 1 min 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. Arbetet 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. Arbetet pågår med energieffektivisering och utvärderas för solceller. Byggår 2016. Fastighetens uthyrbara yta är 11 892 kvm.



## Eden – Större pågående projekt

## Bilagor

Bilaga 1: Energi och miljöredovisning

**Kungsleden** är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Kungsleden är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner

Per den 31 december 2020 ägde vi 211 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 40 718 Mkr. Kungsleden (KLED) är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Läs mer på [www.kungsleden.se](http://www.kungsleden.se)

**kungsleden**