



---

# INVESTERARRAPPORT GRÖNA OBLIGATIONER 2019

---



**KUNGSLEDEN**

# INVESTERARRAPPORT GRÖNA OBLIGATIONER

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Kungsleden stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FNs globala mål.

Nästan 30% av fastighetsvärdet är certifierat och målsättningen är att halva fastighetsbeståndet ska vara certifierat vid utgången av 2020.

Kungsleden rapporterar årligen sitt hållbarhetsarbete till GRESB och i enlighet med GRI.

Kungsleden vann EPRA Diversity & Inclusion Award 2019 för sitt ambitiösa arbete med inkludering och mångfald.

Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa i Kungsledens årsredovisning 2019:

<https://www.kungsleden.se/rapporter>



## GRÖNA LÅN

Kungsleden har totalt emitterat 4 000 Mkr i gröna obligationer, varav 1 300 Mkr under 2019. 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 2019 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 nivå 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/investorare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/](http://kungsleden.se/investorare/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 900 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. Ambitionen är att alla gröna tillgångar på sikt ska finansieras med grön upplåning. Andelen grön upplåning utgör 27 (21) procent av den totala låneportföljen vid utgången av 2019.

## ALLOKERING AV LIKVID FRÅN GRÖNA OBLIGATIONER

Gröna obligationer upptagna under 2018

ISIN:

SE0010599100

SE0010599118

SE0010832873

| Fastighet/projekt  | Ny eller refinansiering | Klassning     | Köpeskilling eller värdering vid beslut om allokering, Mkr | Allokering likvid från gröna obligationer, Mkr |
|--|-------------------------|---------------|--|--|
| Malmö, Tyfonen 1   | Ny finansiering         | LEED Platinum | 995  | 995  |
| Göteborg, Kallebäck 2:7  | Ny finansiering         | LEED Gold     | 269  | 269  |
| Göteborg, Kallebäck 2:11   | Ny finansiering         | LEED Gold     | 634  | 634  |
| Kista, Keflavik 1  | Refinansiering          | LEED Gold     | 815  | 800  |
| Montering av solenergi-paneler på fastigheten Östersund, Karlslund 5:2 | Ny finansiering         |               | 2  | 2  |
| <b>Summa</b>   |                         |               | <b>2715</b>  | <b>2700</b>                                    |

## ALLOKERING AV LIKVID FRÅN GRÖNA OBLIGATIONER

Gröna obligationer upptagna under 2019

ISIN:

SE0011869692

SE0013103801

SE0013103793

| Fastighet/projekt        | Ny eller refinansiering | Klassning | Köpeskilling eller värdering vid beslut om allokering, Mkr | Allokering likvid från gröna obligationer, Mkr |
|--------------------------|-------------------------|-----------|--|--|
| Kista, Hornafjord 1      | Refinansiering          | LEED Gold | 567  | 567  |
| Västerås, del av Mimer 5 | Refinansiering          | LEED Gold | 2 110  | 733  |
| <b>Summa</b>             |                         |           |  | <b>1 300</b>                                   |



# 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 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 1 000 Mkr. Läs mer på: [studiomalmö.com](http://studiomalmö.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 Tändsticken för cirka 1 miljard kronor. 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. Förvärvspriset var 1 000 Mkr.

## KEFLAVIK 1

Fastigheten Keflavik 1 är LEED-guld certifierad enligt LEED EBOM (Existing Building Operation and Maintenance) 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

## MIMER 5

Fastigheten Mimer 5 ligger i centrala Västerås, precis bredvid stationen och resecentrum. Fastigheten miljöcertifierades 2019 enligt LEED nivå guld (EBOM, Existing Building Operation and Maintenance). Mimer 5 är Kungsledens värdemässigt största fastighet med en uthyrningsbar area om 88 200 kvm. Fastigheten började byggas 1912 och var ursprungligen en industrifastighet. Under senare år har den konverterats till en toppmodern fastighet med kontor, skola och museum.

## HORNAFJORD 1

Hornafjord 1 är en fin och välrenoverad fastighet som miljöcertifierades 2020 enligt LEED nivå guld (EBOM, Existing Building Operation and Maintenance). Fastigheten inrymmer en mix av verksamheter som utgörs av bland annat medtech-bolag, samhällsservice och IT-bolag. Läget för fastigheten är centralt i Kista och du når tunnelbana och Kista Galleria inom 3 minuters promenad. Flera busslinjer går genom området, även en buss som tar dig lätt upp till Pendeltågsstationen Helenelund. Under 2020 kommer även en solcellsanläggning uppföras på fastighetens takytor. Fastigheten är ca 23 000 kvm, och uppfördes 1988.

## SOLCELLER ÖSTERSUND

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 142 850 kWh/år och har en total yta av 1 200 kvm. Anläggningen togs i drift under sommaren 2018.

## 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. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 31 december 2019 ägde vi 209 fastigheter med ett sammanlagt bokfört värde på 38 310 Mkr.

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

**KUNGSLEDEN**