

## Investerarrapport – Grön obligation

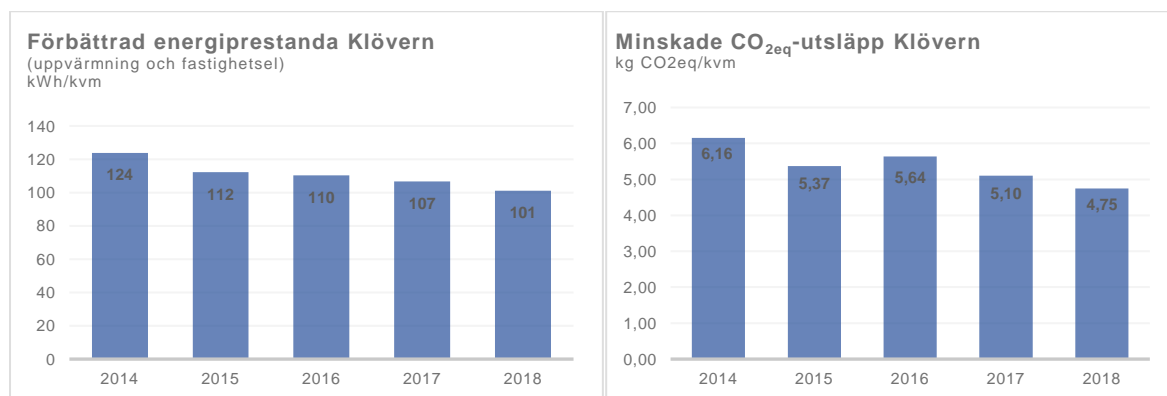
Under 2018 har Klövernt emitterat 900 mkr gröna obligationer under bolagets nya gröna ramverk. Hela beloppet har använts till att finansiera två miljöcertifierade fastigheter, Kungsängen 10:1 och 10:2 med ett totalt värde om 905 mkr.

### Klöverns miljöarbete

Klövernt har ett långsiktigt perspektiv som ägare, förvaltare och förädlare av fastigheter. Klöverns kärnverksamhet är förvaltningen av de över 400 fastigheter som ingår i beståndet. Det är genom att arbeta med hållbar förvaltning och ständiga förbättringar i dessa fastigheter som Klövernt kan göra störst miljönytta. Klöverns ambitioner för miljöarbetet är höga. Klöverns klimatpåverkan ska kontinuerligt minska genom låg energianvändning, ökad andel förnybar energi och ökad resurseffektivitet. Det långsiktiga målet är att Klöverns verksamhet ska ge upphov till så liten negativ klimatpåverkan som möjligt. År 2025 ska Klövernt vara klimatneutralt i förvaltningsverksamheten och energianvändningen ska halveras till 2030. Detta gör Klövernt genom att övergå till 100 procent förnybar energi senast 2022, kontinuerligt minska energianvändningen och öka andelen egenproducerad förnybar energi till minst 5 procent 2025. Genom en bra samverkan med hyresgästerna kan resursanvändningen och miljöpåverkan minska ytterligare.

### Uppnådda målsättningar inom miljö

Fastigheter står för närmare 40 procent av energianvändningen i Sverige. Därför är det självklart för Klövernt att fortsätta arbetet med att minska energianvändningen i fastigheterna. Under perioden 2016-2018 var målsättningen att minska värme- och elförbrukningen med 6 respektive 8 procent. Värmeförbrukningen minskade med totalt 11,3 procent under perioden och elförbrukningen med 7,6 procent, trots den varma sommaren 2018 med ökad kyl- och elförbrukning som följd. I absoluta tal ligger Klövernt mycket bra till med ett genomsnittsvärde för värmeförbrukning på 59,5 kWh/kvm (63,9) för 2018. Detta kan jämföras med 122 kWh/kvm som var genomsnittlig energianvändning för uppvärmning och varmvatten i lokaler år 2017 enligt Energimyndigheten. Under 2019 kommer AI-teknik att införas i en del av Klöverns fastigheter på försök, vilket blir ett helt nytt och smart sätt att spara energi. Den minskade energiförbrukningen har samtidigt lett till minskade CO<sub>2eq</sub>-utsläpp per kvm med 23 procent mellan åren 2014-2018.



### Kriterier enligt ramverket

Till grund för urvalet av vilka tillgångar som kan finansieras med gröna obligationer ligger ett grönt ramverk. Ramverket möjliggör för investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt är att byggnaden ska vara certifierad enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller certifierad enligt LEED Gold för ny- och ombyggnad, eller BREEAM-SE på nivån Very Good, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets riktlinjer (BBR-kraven).

Vad gäller existerande byggnader kompletteras ramverket med möjlighet till investeringar som leder till en lägre energiförbrukning än 100 kWh/kvm eller reducerar energianvändningen med minst 25 procent. Ramverket finns på [www.klovern.se](http://www.klovern.se).

#### Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, Energiprestanda

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda byggnad (kWh/kvm)	Energiprestanda byggkrav BBR (kWh/kvm)	Produktion av solel (kWh/år)	Minskad årlig energiförbrukning i förhållande till byggkrav BBR (kWh/år)
<b>Kungsängen 10:1</b>	Uppsala	Miljöbyggnad Silver	70,5 (P)	94	52 550	332 200 <sup>1</sup>
<b>Kungsängen 10:2</b>	Uppsala	Miljöbyggnad Guld	62,5 (P)	96,1	0	291 380 <sup>1</sup>

(P) = Prognos

1) Yta kvm Atemp Kungsängen 10:1, 11900

2) Yta kvm Atemp Kungsängen 10:2, 8663

#### Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, Koldioxidutsläpp

Fastighet	Ort	Certifiering	CO2-utsläpp Verkliga utsläpp (ton/år)	CO2-utsläpp Årlig reduktion/undvikta utsläpp (ton/år)
<b>Kungsängen 10:1</b>	Uppsala	Miljöbyggnad Silver	0 <sup>1</sup>	286 <sup>2</sup>
<b>Kungsängen 10:2</b>	Uppsala	Miljöbyggnad Guld	0 <sup>1</sup>	220 <sup>2</sup>

(P) = Prognos

1) All inköpt energi till fastigheterna är förnybar, noll CO2-utsläpp

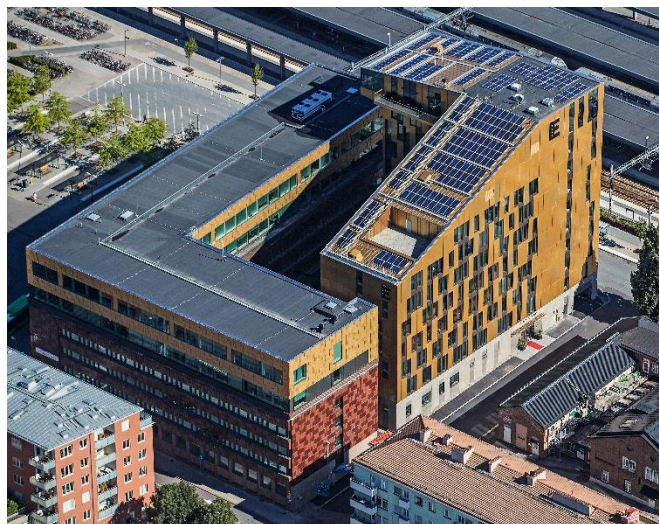
2) Utsläppen är beräknade utifrån Nordisk residualmix för elproduktion (källa: Energimarknadsinspektionen (Svensk Energi "Ursprungsmärkning av el, 2018"), Nordisk residualmix 2017) och fjärrvärme Vattenfall Uppsala (källa: Energiföretagen VMK 2017).

#### Övriga upplysningar

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i ramverket för gröna obligationer. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles. Ramverket finns på [www.klovern.se](http://www.klovern.se). De miljödata som redovisas är framtagna enligt samma principer och metoder som hållbarhetsredovisningen för 2018 och som översiktligt granskats. De utsläpp som redovisas för fastigheterna avser utsläpp hänförligt till energianvändningen i byggnaden med beaktande av val av energi. I energiprestandan och utsläppsberäkningen ingår inte s.k. hyresgäst. För att en fastighet ska kunna klassificeras om från "Ny- och ombyggnadsprojekt" till kategorin "Befintliga fastigheter" krävs att ny- eller ombyggnaden har erhållit en slutlig certifiering, samt att det finns en uppmätt energiprestanda över minst ett kalenderår.



Kungsängen 10:1



Kungsängen 10:2