

Uppdaterat grönt ramverk
Emission gröna obligationer
24 januari 2020

rikshem



Agenda

- Om Rikshem
CFO Anders Lilja
- Rikshems hållbarhetsarbete
Hållbarhetschef Malin Bosaeus
- Klimatpåverkan och use of proceeds
Miljöstrateg Annika Finnström
- Gröna obligationer
Finanschef Christina Fernström

Miljöstrateg
Annika
Finnström

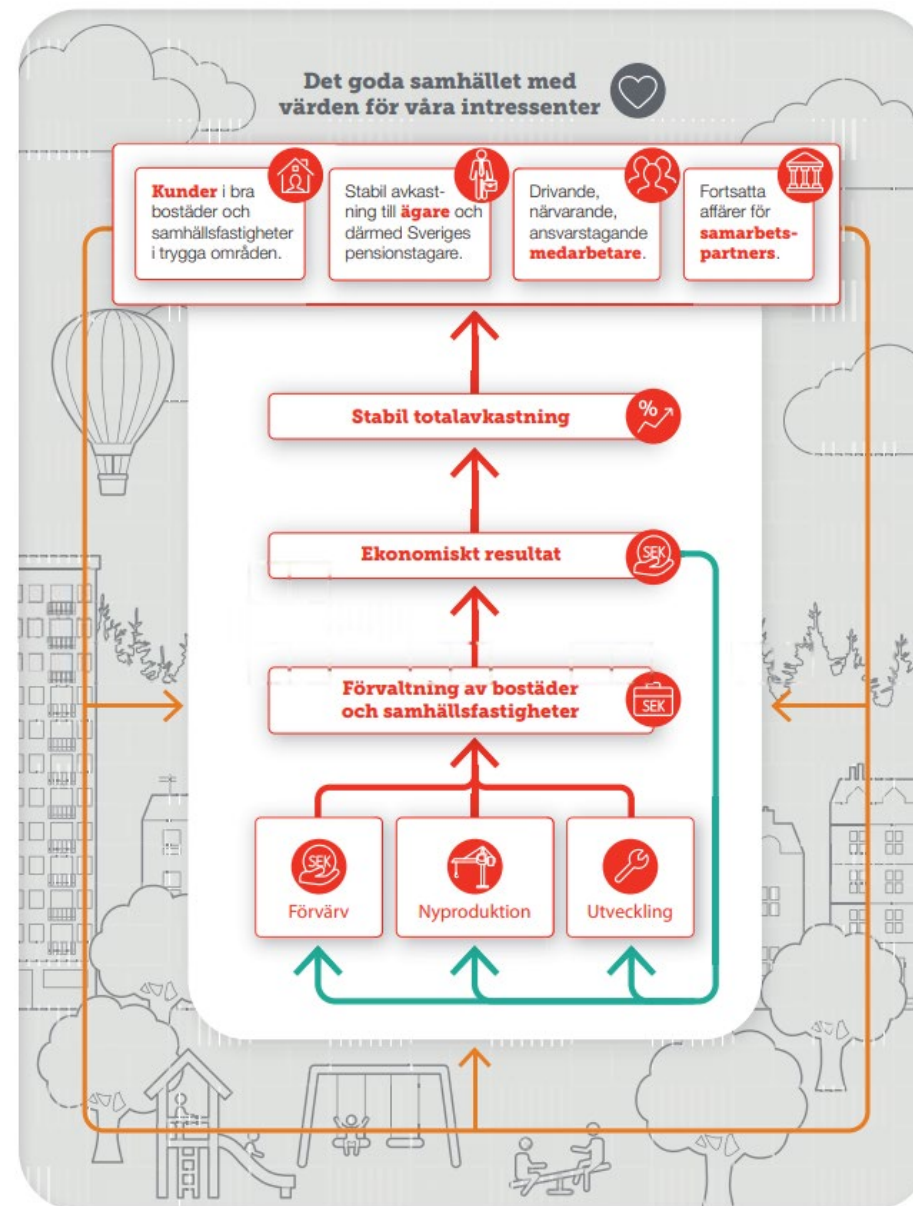


Om Rikshem
CFO Anders Lilja



Affärsidé

Att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostäder och samhällsfastigheter.



Rikshuset

Det goda samhället



DET TRYGGA GRANNSKAPET

- Hållbar livsmiljö
- Aktiv samarbetspartner, öka tillhörighet och trygghet



DEN HÅLLBARA FASTIGHETEN

- Utveckla fastigheterna
- Utnyttja teknik för effektiv drift och skötsel
- Minska miljöbelastning



DEN NÖJDA KUNDEN

- Enkelt och tryggt boende
- Professionell kundservice
- Möjliggöra för kunder att leva och verka hållbart



DET STARKA FÖRETAGET

- Rikshem ska vara ett lönsamt, finansiellt stabilt och värderingsstyrkt företag
- Relationer präglas av värdighet, respekt och god etik
- Jämställd, attraktiv och inkluderande arbetsgivare med bra och säker arbetsmiljö
- Ansvarsfulla inköp

Värderingar:

Drivande. Närvarande. Ansvarstagande.

ÄGARDIREKTIV

Rikshem Q3 2019



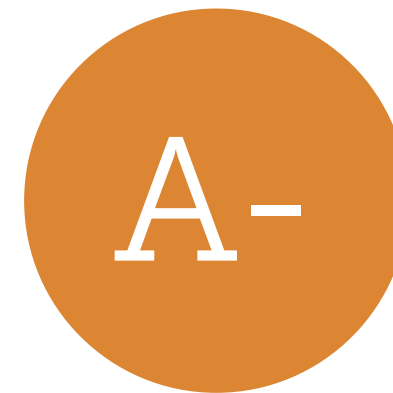
30 000
antal lägenheter



50 mdr kr
fastighetsvärde



Långsiktiga ägare
AP4 och AMF



Kreditbetyg
Sedan 2013

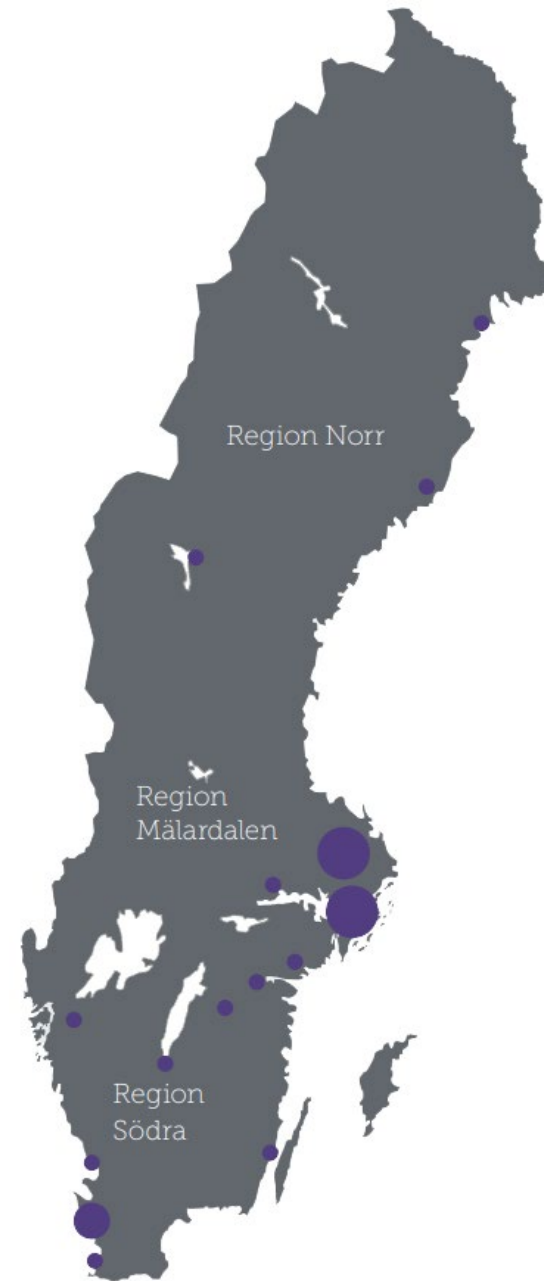
Siffror inkl. Rikshems andel av joint ventures

Attraktiv och likvid fastighetsportfölj

- Hög transaktionsaktivitet på den svenska marknaden
- Rikshems fastigheter finns på utvalda orter som har stark tillväxt
- Hög efterfrågan på hyresrätter och låga vakansgrader på våra orter
- Samhällsfastigheter har blivit alltmer efterfrågade (långa hyresavtal och stabilt kassaflöde med kommun/stat som slutkund)



Låg risk i fastighetsportföljen



Uppsala 25%
Storstockholm 22%
Helsingborg 11%
Norrköping 7%
Västerås 6%
Kalmar 6%

Vi finns även i:

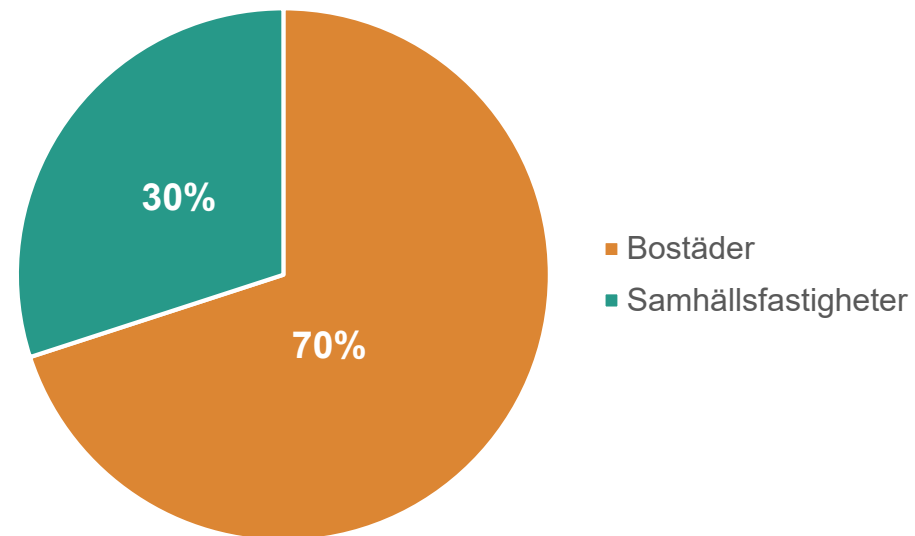
Östersund 5%
Umeå 5%
Luleå 5%
Halmstad 3%
Malmö 3%
Äle 1%
Nyköping 1%
Jönköping <1%
Linköping <1%

As per Q3 2019

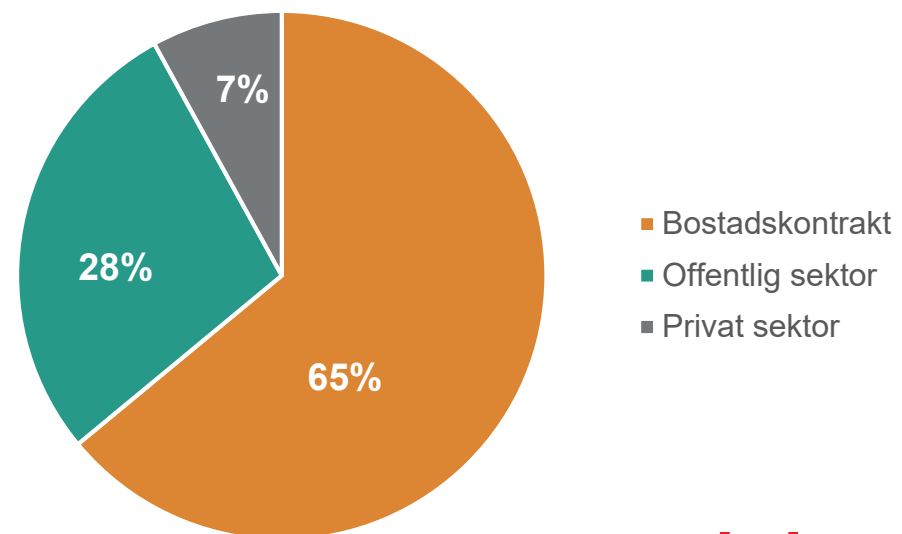
Fastighetsportfölj

10 största hyresgästerna	Del av total hyresintäkt
Uppsala kommun	5,6%
Nacka kommun	4,2%
Sigtuna kommun	3,0%
Kalmar kommun	2,7%
Västerås stad	2,3%
Halmstad kommun	2,2%
Telge Fastigheter AB	1,5%
Ale kommun	1,5%
Luleå kommun	1,4%
Knivsta kommun	0,7%
TOTALT	25,1%

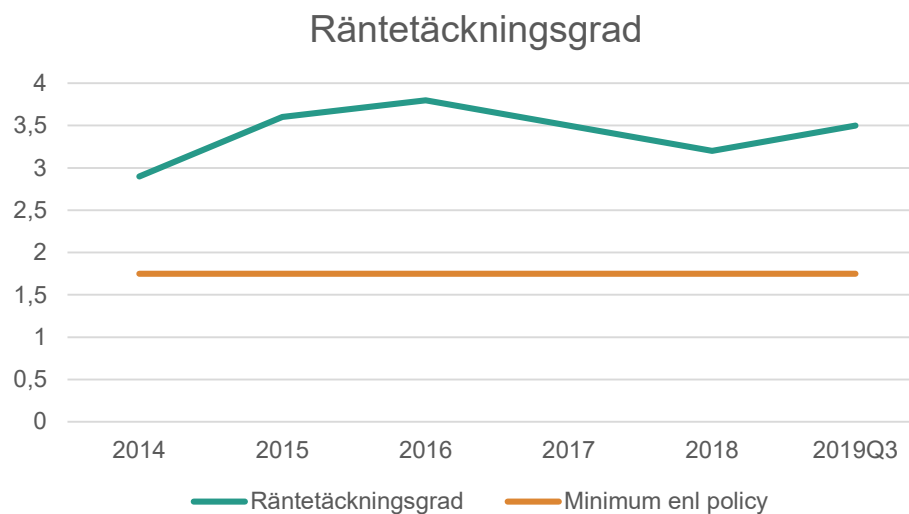
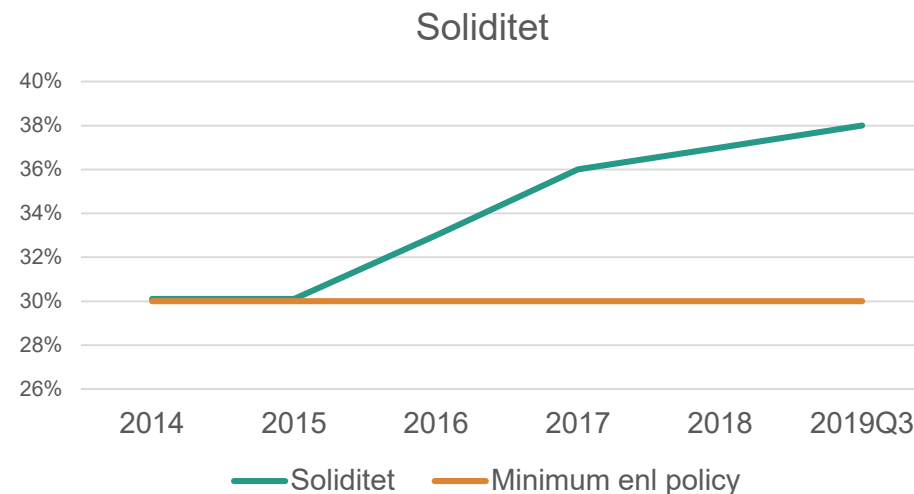
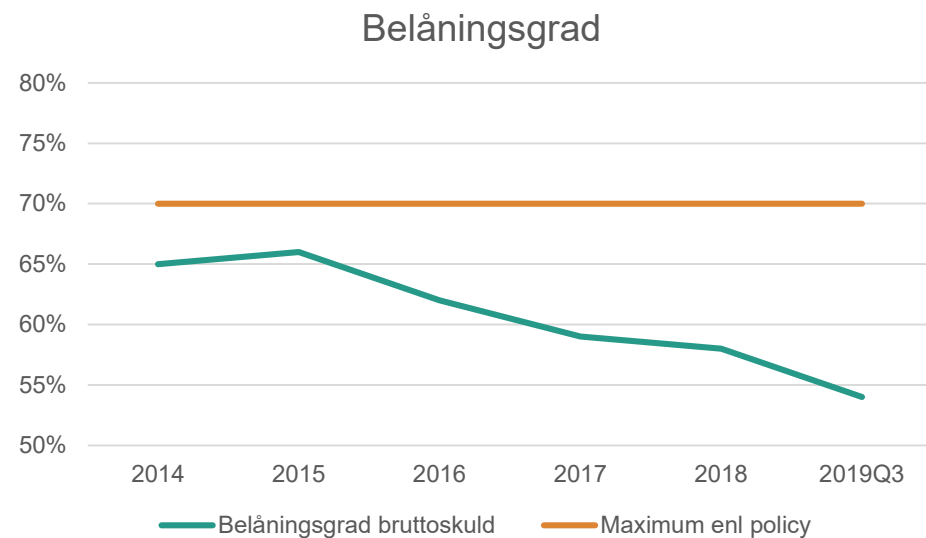
Fördelning värde



Fördelning hyresintäkter



Positiv utveckling av nyckeltal

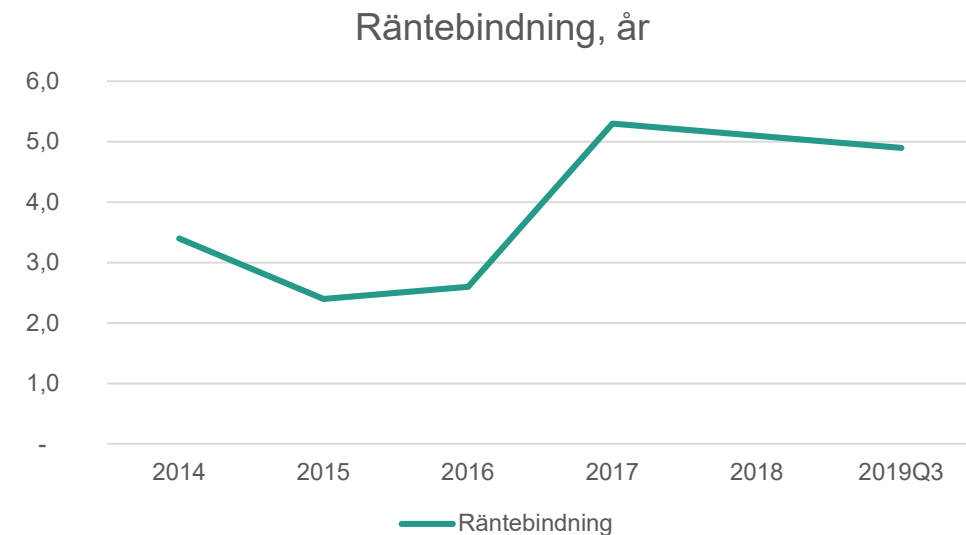
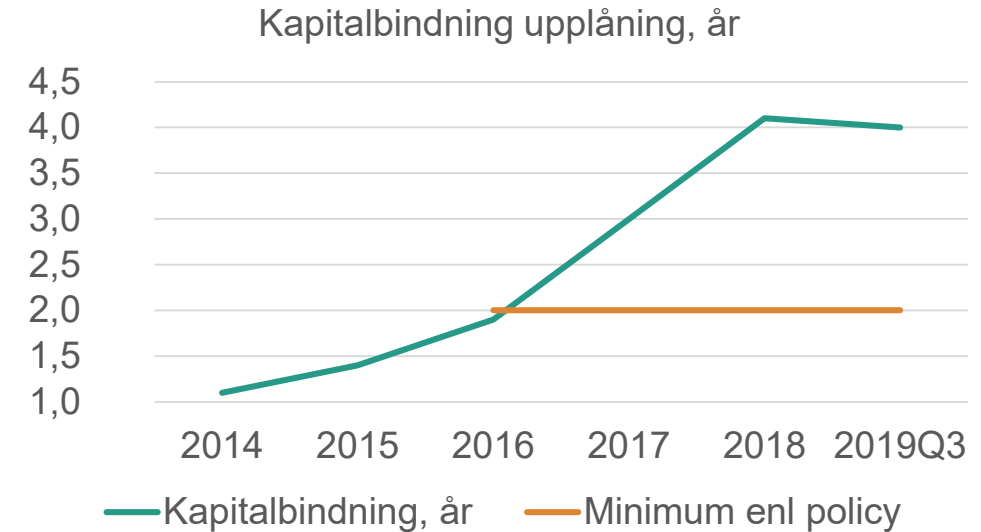


Starka finanser

- Stärkta nyckeltal
- Förlängd kapitalbindning
- Ny långgivare EIB
- Stora back-up faciliteter

Kreditfaciliteter

Motpart	Outnyttjat, mkr
Ägare	10 000
Svenska Banker	3 000
EIB	800
Totalt	13 800



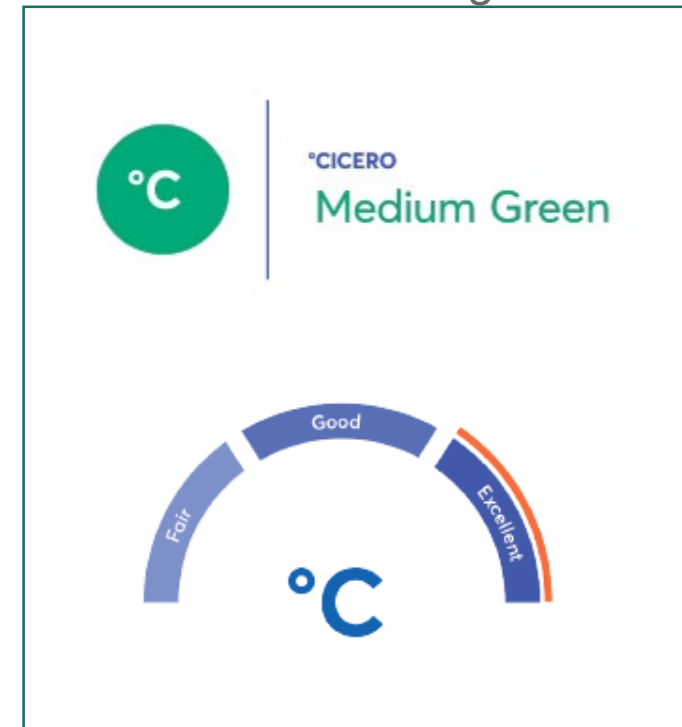
Aktiviteter 2019-2020

- Tillväxt främst genom investering i egna fastigheter, nybyggnation och ROT
- Industriellt byggande
- Områdesutveckling
- Digitalisering
- Förstärkt organisation
 - Hållbarhetsteam förstärkt
 - Analys och portföljstrategi – ny funktion
 - VD-byte
- Ny förvaltningsstrategi

Rikshems gröna ramverk

- Första emissionen av gröna obligationer 2014, ett av de första bostadsbolagen i världen med gröna obligationer
 - Energibesparande renoveringar
- Uppdatering av ramverket 2017
 - Nybyggnation i trä
 - Energibesparande renoveringar
 - Second Opinion från Cicero
- Ny uppdatering 2020
 - Breddat innehåll
 - Anpassning till rådande standarder
 - 2nd opinion från Cicero
 - Bedömning Medium Green
 - Governance-bedömning Excellent

Ciceros bedömning 2020





Rikshems hållbarhetsarbete

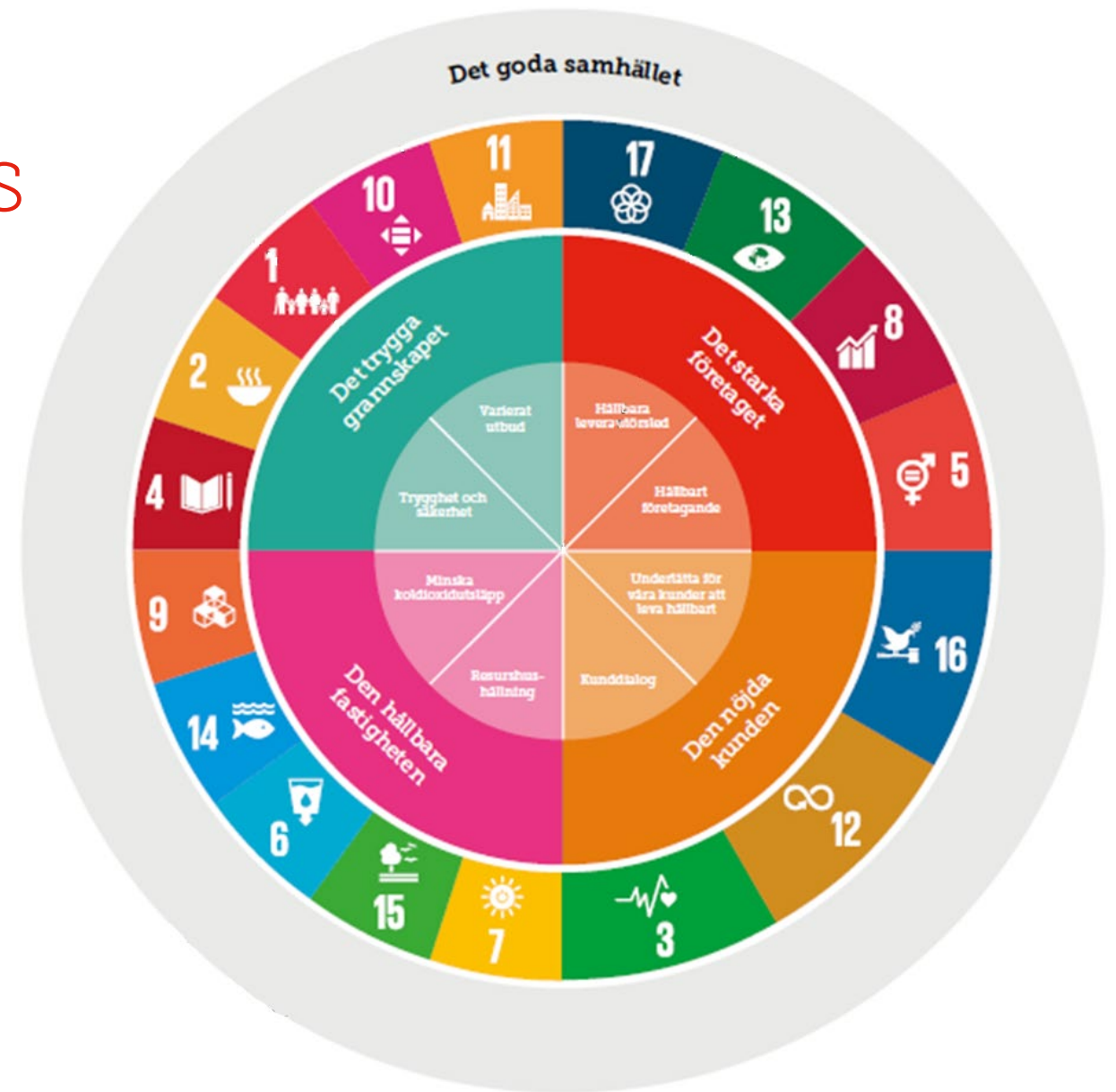
Hållbarhetschef Malin Bosaeus



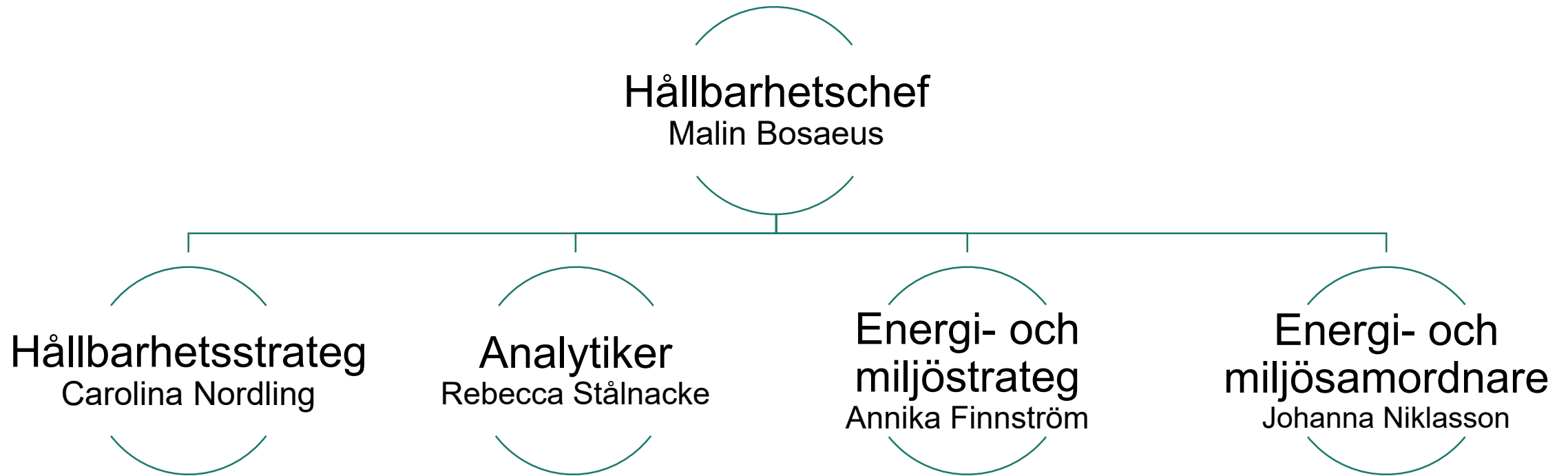
Hållbarhetskompass

Rikshems väsentliga hållbarhetsfrågor

- Minska koldioxidutsläpp
- Resurshushållning
- Underlätta för våra kunder att leva hållbart
- Kunddialog
- Hållbart företagande
- Hållbara leverantörsled
- Trygghet och säkerhet
- Varierat utbud

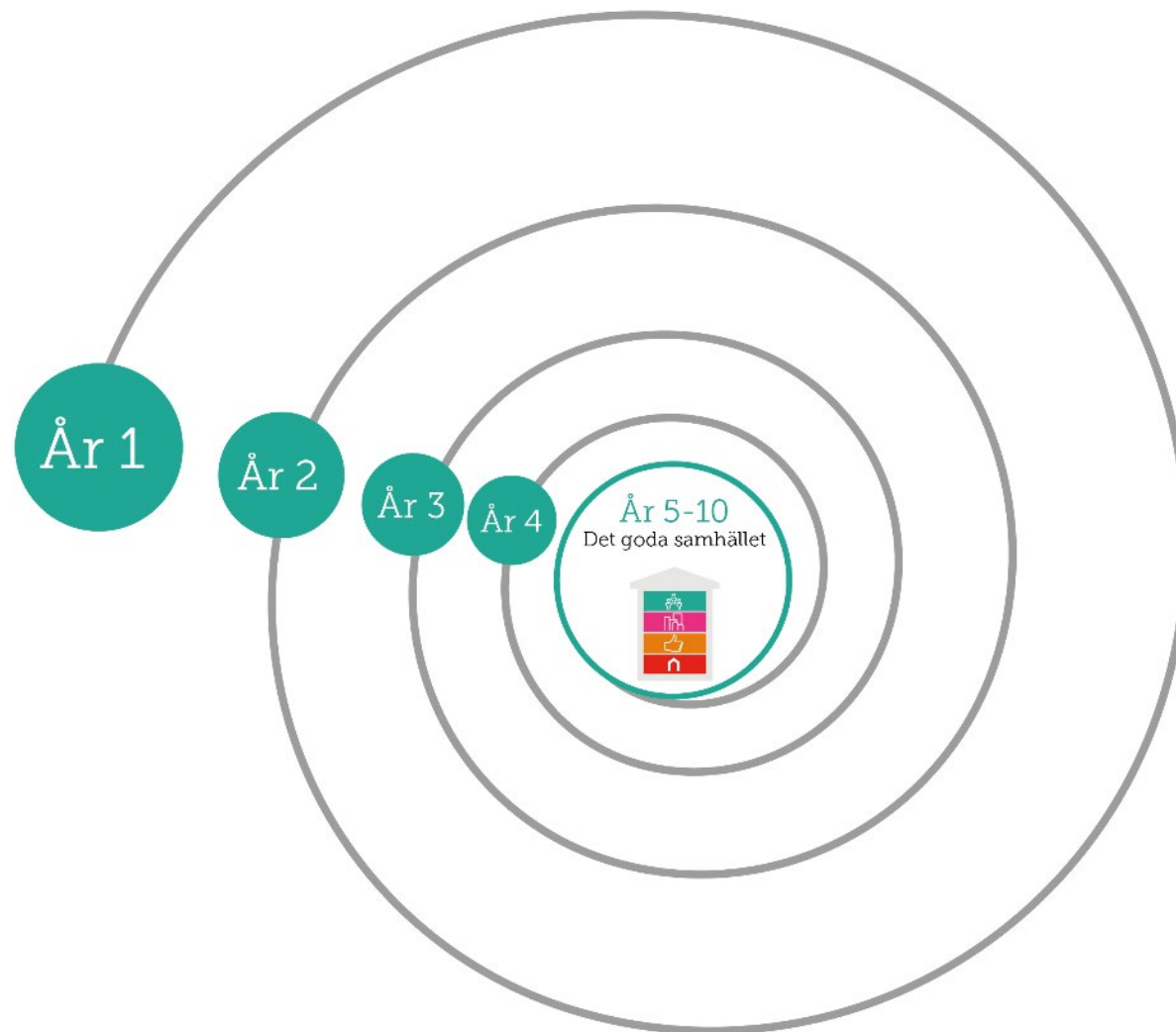


Bred hållbarhetskompetens

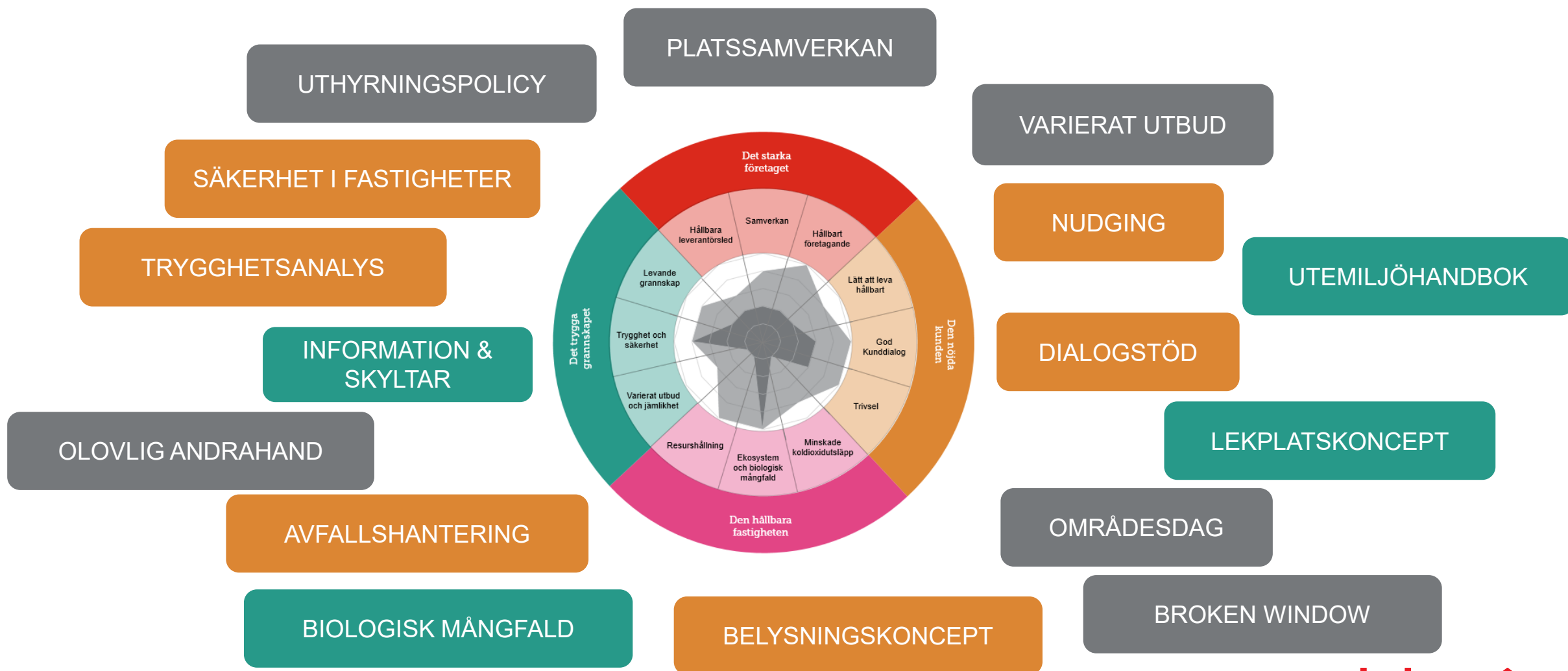


Områdesutveckling

10-års plan för att nå
de globala målen



Hållbarhetskompass & verktygslåda



Vårt sociala engagemang

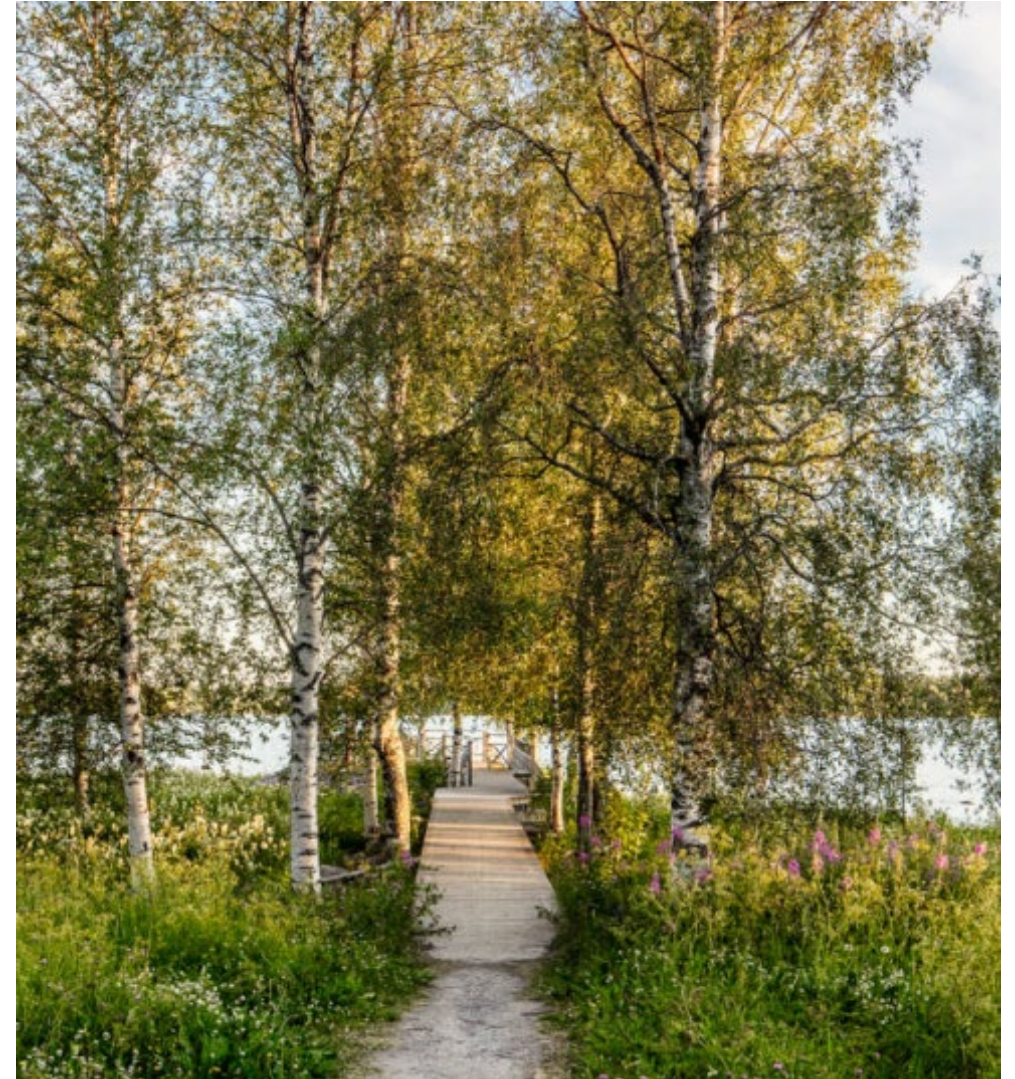
- Läxhjälp
- Rikshems sommarjobb
- Botryggt 2030
- Hyresrätter för bostadssociala ändamål
- Stöd till lokala ideella föreningar
- Språkcafé
- Hyresfria lokaler till ideella organisationer



Mot målet Klimatneutrala 2030

Förbättringar i fastighetsbeståndet

- Färdplan är under framtagande
- Årliga mål
 - Minska energianvändningen
 - 2,5% per år
 - Minska utsläpp från energianvändningen
 - 1 kg CO₂/m² per år
- Rikshem har minskat energiåtgången med 2-5 procent årligen mellan 2013-2018
- Koldioxidutsläppen minskade med 12,3 kg/m² under perioden 2013-2018.



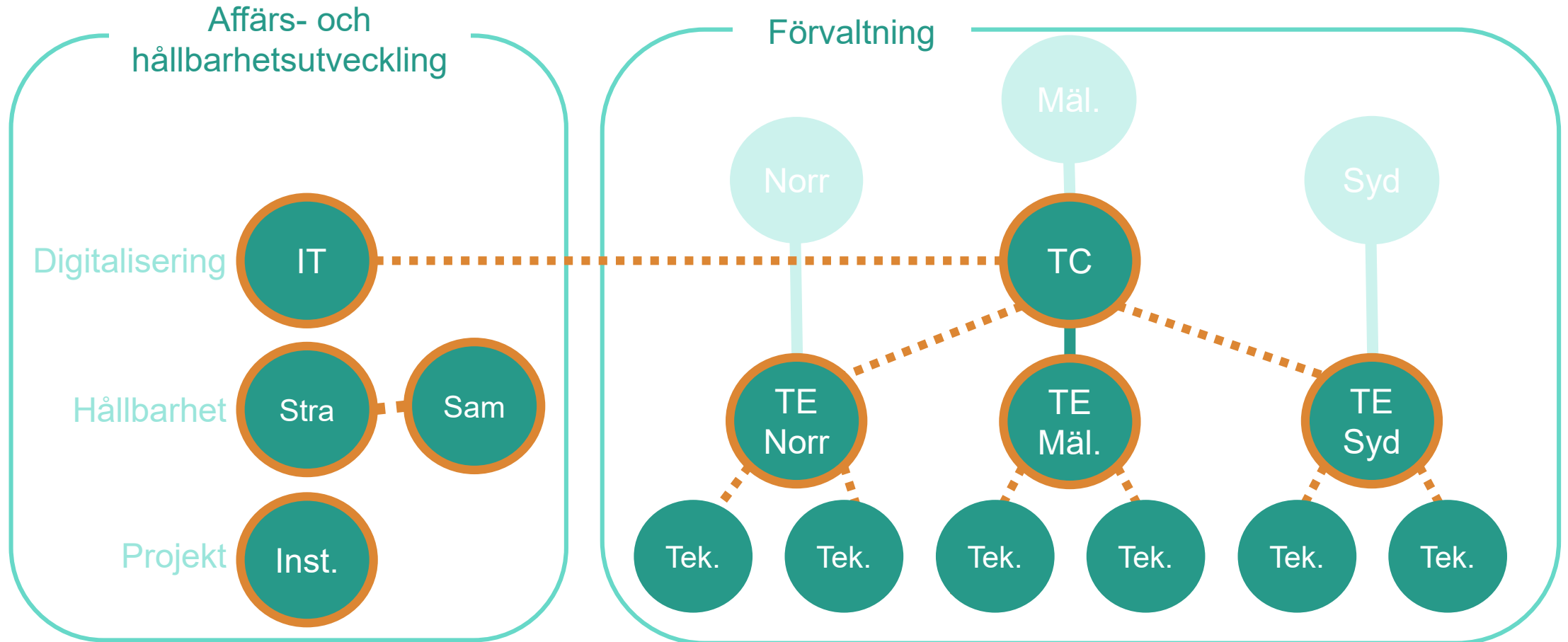
Mot målet Klimatneutrala 2030

Exempel på övriga aktiviteter

- Rikshem köper koldioxidneutral el i alla fastigheter.
- Samtliga servicebilar byts löpande ut till elbilar.
- Rikshems Boskola stödjer hyresgästerna till ett hållbart boende genom t.ex. information om sopsortering.
- Vid nyproduktion av bostäder arbetar Rikshem till stor del med industriellt träbyggande.



Energi en del av hela Rikshem



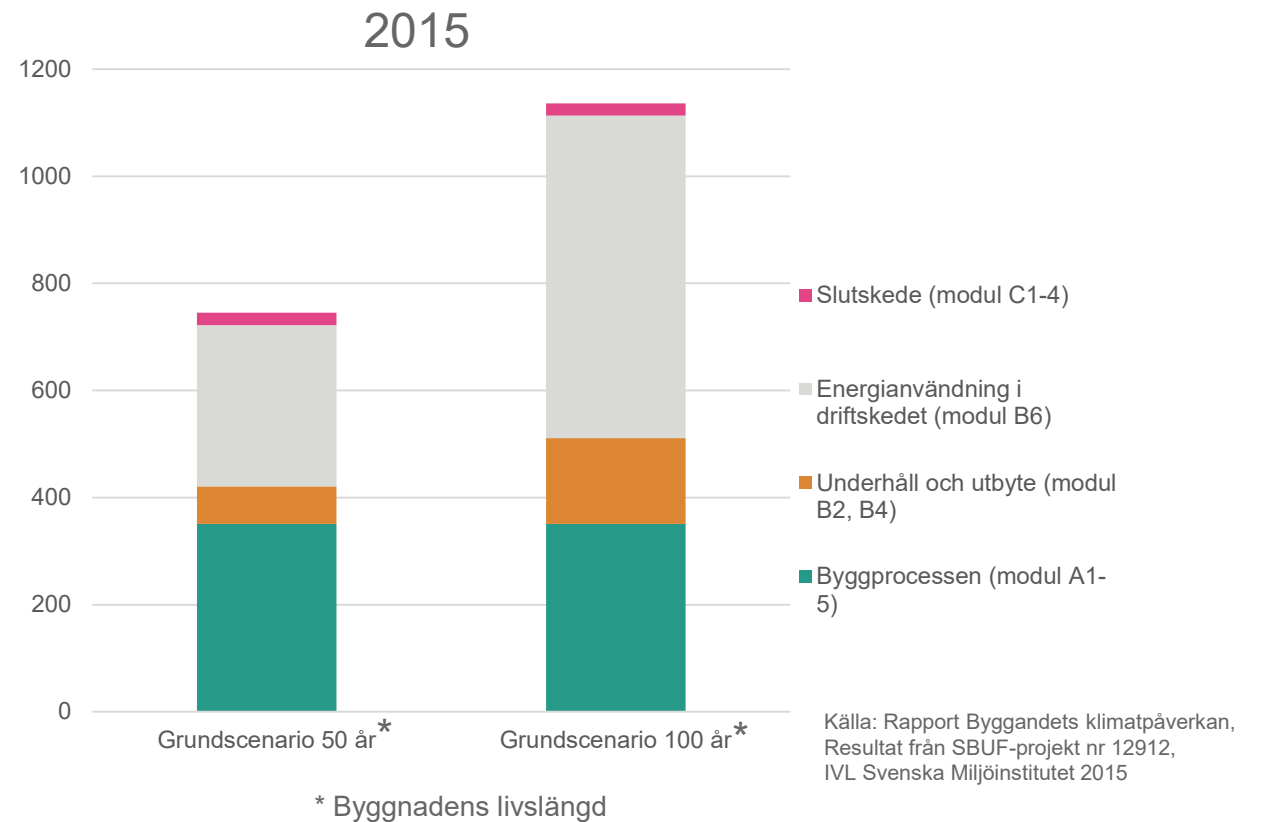
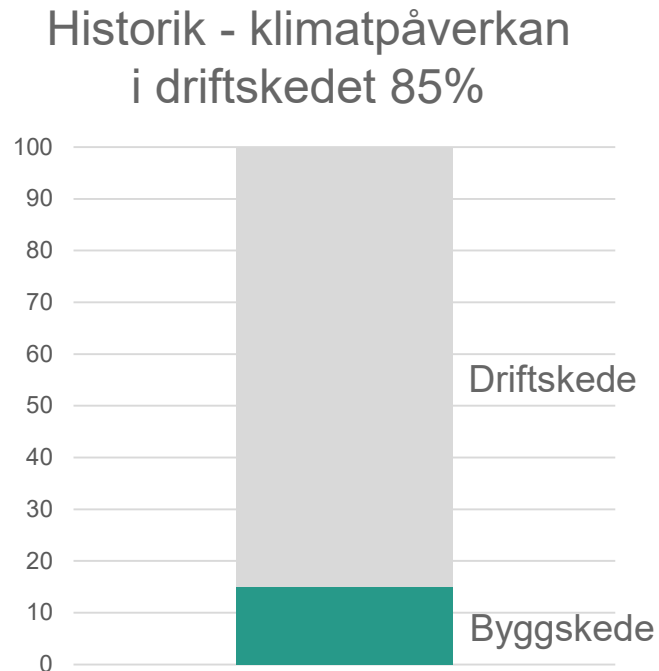
 Ingår i energirådet



Klimatpåverkan och use of proceeds
Energi- och Miljöstrateg Annika Finnström



Klimatpåverkan – driftskede vs byggskede



Klimat i bygg- och fastighetssektorn

Bygg- och anläggningssektorn står för ca 1/5 del av Sveriges klimatbelastning, plus en väsentlig del utomlands. Bygg- och fastighets bolagens verksamhet består av två huvudområden – förvaltning och byggproduktion

- Utvecklingen inom energieffektivare fastigheter och fossilfri förvaltning har lett till ett skifte där nu byggproduktionen står för den största andelen av klimatbelastningen.
- Utvecklingen pågår därför nu med att minska de inbyggda materialens klimatpåverkan.
- Klimatförbättrad betong och trästomme är sådana exempel.
- Uppvärmningsbranschen har 2030 som mål att uppnå klimatneutralitet
- För vissa material som stål innebär övergången till vätgasproducerad en utvecklingen som bedöms kunna komma senare.
- För att uppnå ett fossilfritt Sverige 2045 bedöms klimatkompensation behövs, tex CCS.

Use of Proceeds

- Hållbara transporter
 - El eller vätgas servicebilar
 - Utveckling för hållbar mobilitet
- Energieffektivisering
 - Energieffektiviseringsåtgärder i befintligt fastighetsbestånd med minst 20% förbättring
 - Bergvärme, fönsterbyten och åtgärder för drift
 - Installationer
 - Digitaliseringsutveckling
 - Byte av armaturer mot LED belysning inne- och ute med 60–70% sänkning av energianvändningen



Exempel Energieffektivisering

Ett uppkopplat bestånd

- 12-årigt avtal med Telia om ett helhetsgrepp gällande digitalisering av Rikshems fastigheter
- Öppet nät till Rikshems hyresgäster samt fastighets-IT och IOT-plattform
- Telia är tjänsteleverantörer och hanterar drift, underhåll och avhjälper fel i nätet samt kopplar upp mjuk- och hårdvara i byggnaderna
- Ger förutsättningar att monitorera och analysera fastigheternas digitala system för att bland annat kunna effektivisera drift och energianvändning samt indikera underhållsbehov



Use of Proceeds

Green buildings

- Miljöcertifierade byggnader

Miljöbyggnad Silver, BREAM Very Good, Svanen och minst 15% lägre energianvändning än BBR krav

- Trästomme

Trästomme med FSC eller PEFC certifierat trä och minst 15% lägre energianvändning än BBR krav

- Energieffektiva bostäder

Nya eller befintliga bostäder med 15% lägre energianvändning än BBR krav

- Renoverade byggnader med minskat energibehov

Renovering av befintliga byggnader med minst 30% sänkt energianvändning



Exempel, industriellt byggande i trä

- Rikshem har 10 årigt avtal med leverantör för industriell produktion med trästomme med FSC certifierat korslimmat trä
- Fördelar med trästomme
 - Lägre klimatpåverkan än betongstomme
 - Innebär s.k. kolsänka, binder kol i trä
 - Trästomme är i linje med utvecklingen som kommer *efter* lagkravet på klimatdeklarationer som gäller från 2022, dvs att gå från att sammanställa klimatpåverkan till att jämföra och minska den.



Use of Proceeds

- Förebyggande och begränsning av föroreningar
 - Investeringar i avfallssystem, förebyggande och minskning av avfall i driftskedet och för hyresgäster
- Förnyelsebar energi
 - Investeringar i förnyelsebar energi produktion, solceller, geoenergi, el-nät utveckling, undercentraler och nätverk





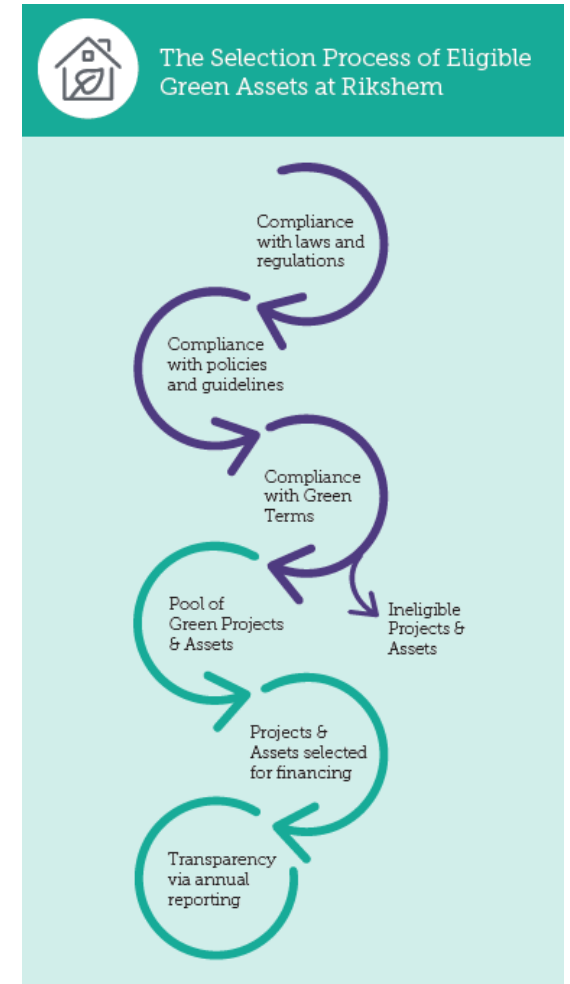
Gröna obligationer

Finanschef Christina Fernström



Process för utvärdering, urval och rapportering

- Green Business Council (GBC)
 - Hållbarhetschef
 - Finanschef
 - Projektchef
 - Transaktionschef
- Utvärderar projekt och bedömer vilka som kan ingå i poolen
- Allokera projekt till obligationer, kräver konsensus
- Kvartalsvisa protokollförda möten
- Årlig investerarrapport tillgänglig på hemsidan
 - Allokering - investeringar som finansierats med gröna obligationer
 - Sammanfattning av emissioner det senaste året och totalt utestående gröna obligationer
 - Information och kommentarer om hur investeringarna möter kriterierna i use of proceeds (energibesparingar, utsläpp, jämförelser mot BBR etc.)
- Protokoll från möten i GBC samt investerarrapporten granskas av Rikshems revisorer



Second opinion (Cicero)

- "It should be noted with appreciation that the grid emission factor(s) Rikshem uses in their impact reporting is considerably lower than what has been outlined in the "Nordic Public Sector Issuers: Position Paper on Green Bonds Impact Reporting" (January 2019), which currently states 380 grams CO2 per kWh."
- "It is a clear strength that the Green Bond Council of Rikshem will review information about potential projects and evaluate the overall environmental impact, which includes life cycle considerations, potential rebound effects, resilience and adherence to at least one of the five environmental objectives."



Sammanfattning väsentliga förändringar mot tidigare ramverk

- Use of proceeds, bredare innehåll
 - Hållbara transporter, elbilar
 - Green buildings, nu även bl a certifierade fastigheter och bostadsfastigheter med 15% lägre energiförbrukning än BBR
 - Energieffektivisering, nu även t ex Digitalisering
 - Begränsning och förebyggande av föroreningar och förnybar energi
- Green Business Council, striktare process
- Revisionsgranskning

Projekt att finansiera med ny obligation

Exempel:

- Belysningsprojekt
- Smugglaren i Västerås, nybyggnation bostadsfastighet certifiering Svanen
- Hyacinten i Östersund, nybyggnation bostäder i trä
- Planen i Norrköping, nybyggnation bostäder i trä



Emission januari 2020

- Minimum 500 mkr
- Löptid 5-7 år
- Emission under Rikshems EMTN-program



Tack!