

# Investerarrapport – Grön finansiering

Vasakronan gav ut världens första gröna företagsobligation i november 2013, och är fortsatt den största emittenten av gröna företagsobligationer i Sverige. Under 2018 lanserade Vasakronan ett omarbetat och utvidgat ramverk som omfattar samtliga låneinstrument. Ramverket följer Green Bond Principles och är granskat av Cicero och har fått högsta betyg, "Dark Green".

Vasakronans totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 24,3 mdkr (14,2). Av dessa utgjordes 23,4 mdkr (13,8) av investeringar i befintliga fastigheter, varav 5,5 mdkr (5,1) utgjordes av fastigheter som tidigare genomgått en ny- eller ombyggnad. Investeringar i pågående projekt uppgick till 0,9 mdkr (0,4).

Under 2018 emitterade Vasakronan gröna obligationer för 7,4 mdkr och gröna certifikat för 2,0 mdkr. Totalt utestående gröna obligationer och certifikat uppgick vid årsskiftet till 16,8 mdkr (8,0) vilket motsvarar 28 procent (14) av de totala skulderna.

Fastigheter står för närmare 40 procent av energianvändningen i Sverige. Därför är det självklart för oss att fortsätta arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Sedan 2009 har vi genom investeringar samt ett tätt samarbete med våra hyresgäster lyckats halvera energianvändningen och genom att förse våra fastigheter med förnyelsebar eller klimatneutral energi har vi sedan 2006 minskat våra koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 samt utsläpp från flygresor i scope 3 med 98 procent.

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet som används i vår projektverksamhet ger upphov-

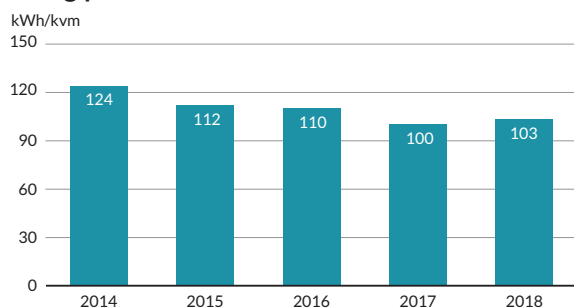
till en stor miljö- och klimatpåverkan när det utvinns och produceras och det genererar dessutom stora transportbehov. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystemen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete tillämpas Byggarubedömningen.

Det uppstår stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt och en stor del av det avfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Vi tar även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Många gånger är det vi som avgör hur väl det avfallet sorteras eftersom det är vi som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. EU:s avfallshierarki styr vårt arbetssätt med båda dessa typer av avfall och målet är att minimera det som går till deponi och förbränning samt öka andelen som återvinns eller återbrukas.

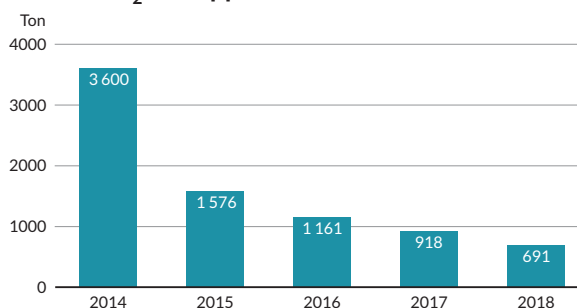
Vattenförbrukning är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen och även om inga brist-situationer ännu har uppkommit på de orter där vi har verksamhet, arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Varje år genomförs affärsplaneringar i bolaget och baserat på affärsplanerna fastställs mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. För mer information om våra miljömål för 2018 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 134.

## Energiprestanda

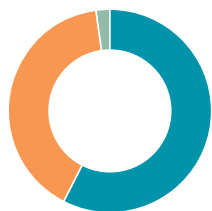


## Sänkta CO<sub>2</sub>-utsläpp



Avser scope 1 och 2 samt utsläpp från flygresor i scope 3.

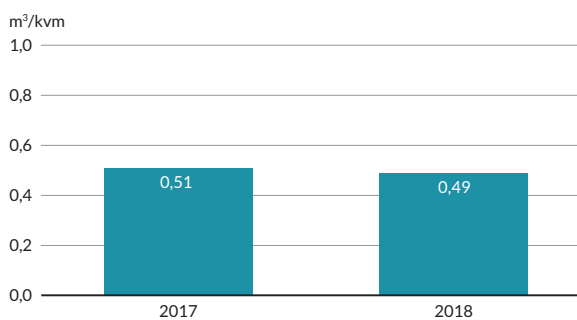
## Allt större andel av avfallsåtervinning



- Återvinning, 57% (49)
- Energiåtervinning genom förbränning, 40% (49)
- Deponi och farligt avfall, 2% (2)

Avser hyresgästavfall 2018 där avfall från hyresgästerna uppgick till totalt 10 044 ton (10 101).

## Större fokus på vattenförbrukning



Vattenintensitet

#### Kriterier enligt ramverket

Till grund för urvalet av vilka tillgångar som kan finansieras med gröna finansiella instrument ligger ett ramverk som är granskat och genomlyst av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk även för investeringar i befintliga fastigheter. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt LEED för befintliga byggnader, på lägst guldnivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år.

För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs att dessa ska vara certifierade enligt LEED för ny- och ombyggnad, på nivå Platina eller BREEAM-SE på nivån Outstanding, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets riktlinjer (BBR-kraven). Ramverket och CICERO:s utlåtande finns på [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se).

Vasakronan har ett särskilt konto för transaktioner som hänför sig till emission av gröna låneinstrument. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna låneinstrument är Vasakronan förbunden att tillföra motsvarande belopp på detta konto. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående volym gröna låneinstrument och saldot på kontot var därför noll.

#### Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2018-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	852
Befintliga fastigheter	23 444
- varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	5 489
<b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>	<b>24 296</b>
Utestående volym gröna obligationer	14 865
Utestående volym gröna ertifikat	1 971
<b>Kvarvarande godkänt investeringsbelopp</b>	<b>7 460</b>

#### Pågående ny och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda (P), kWh/kvm	Energi- prestanda BBR <sup>2)</sup> , kWh/kvm	Bedömd minskning av energi- användningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Kronåsen 1:1 (Hubben) <sup>1)</sup>	Uppsala	LEED Platina (P)	30	115	74	465	38	1 018
Hilton 7 <sup>1)</sup>	Stockholm	LEED Platina (P)	50	80	38	107	-	-
Priorn 5	Malmö	LEED Platina (P)	33	45	27	130	-	-
Kronåsen 1:1 (Celsius)	Uppsala	LEED Platina (P)	51	96	47	284	-	-
<b>Totalt</b>			<b>41</b>	<b>84</b>	<b>51</b>	<b>986</b>		

1) Projektet är delfinansierat av gröna banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information på sidan 30.

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) = Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Hilton 7, Priorn 5 och Kronåsen 1:1 (Celsius) då dessa projekt inte var färdigställda per 2018-12-31.

## Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda, kWh/kvm, per 2018-12-31	Energi- prestanda kWh/kvm per 2009-12-31 <sup>1</sup>	Minskad energi- användning mellan 2009-2018, %	Minskning av klimat- påverkan (årigen), ton <sup>2</sup>	Vatten- intensitet, m <sup>3</sup> /kvm, per 2018-12-31
Lorensberg 45:16	Göteborg	LEED Guld	82	126	35	111	0,24
Heden 22:19	Göteborg	LEED Guld	62	102	39	577	0,20
Heden 42:4	Göteborg	LEED Guld	81	125	36	386	0,83
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Guld	90	114	21	362	0,62
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	LEED Guld	73	135	46	132	0,51
Inom Vallgraven 33:10	Göteborg	LEED Guld	74	102	28	60	0,36
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	LEED Guld	91	104	12	176	0,46
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	LEED Guld	91	108	16	178	0,49
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	LEED Guld	89	113	21	358	0,32
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	LEED Guld	69	81	14	586	0,28
Björnen 1	Malmö	LEED Guld	90	122	26	125	0,24
Kaninen 32	Malmö	LEED Guld	60	124	52	168	0,39
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Guld	95	119	20	153	0,23
Nereus 1	Malmö	LEED Platina	73	124	41	440	0,20
Priorn 2	Malmö	LEED Guld	91	103	12	149	0,59
Jungmannen 1	Malmö	LEED Guld	81	133	39	97	0,13
Bylgia 1	Malmö	LEED Guld	75	125	40	235	0,10
Uggleborg 12 <sup>3)</sup>	Stockholm	LEED Platina	66	127	48	796	0,49
Rosenborg 3 <sup>3)</sup>	Stockholm	LEED Platina	54	105	49	453	0,35
Riga 2	Stockholm	LEED Guld	47	104	55	525	0,35
Hekla 1	Stockholm	LEED Guld	31	62	50	242	0,24
Albydal 3	Stockholm	LEED Guld	72	89	19	143	0,25
Tre Vapen 2	Stockholm	LEED Guld	93	115	19	438	0,19
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	LEED Guld	91	145	37	609	0,51
Modemet 1, Hus 8 <sup>3)</sup>	Stockholm	LEED Platina	34	105	68	763	0,36
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	LEED Guld	86	168	49	333	0,27
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	LEED Guld	66	80	18	471	0,45
Dragarbrunn 31:1	Uppsala	LEED Guld	84	125	33	870	1,07
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	LEED Guld	70	189	63	295	0,37
Hammarby Gärd 12	Stockholm	LEED Platina	72	94	23	85	0,39
Kurland 11	Stockholm	LEED Guld	78	127	38	52	0,51
Skjutgossen 8	Stockholm	LEED Guld	68	111	39	132	0,38
<b>Totalt</b>			<b>74</b>	<b>116</b>	<b>36</b>	<b>10500</b>	<b>0,39</b>

1) Avser fastighetens energiprestanda per 2009-12-31, alternativt energiprestandan vid tidpunkten då fastigheten förvärvades.

I de fall fastigheten är ny- eller ombyggd har den högsta tillåtna energianvändningen enligt BBR-kraven, vid tidpunkten när fastigheten färdigställdes, tillämpats.

2) Avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft under 2018, utan förbättrad energiprestanda (jmf med 2009-12-31) eller avtal om förnybar/klimatneutral energi, och fastighetens faktiska utsläpp under 2018 (utifrån uppmätt energianvändning 2018 och med beaktande av Vasakronans avtal om förnybar/klimatneutral energi).

3) Fastighet som har genomgått en ny- eller ombyggnad och som under projektets löptid finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. Efter att projektet avslutats har fastigheten klassificerats om till kategorin befintliga fastigheter. Per 2018-12-31 utgjorde dessa fastigheter 5,5 mdkr av totalt 23,4 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar".

### Övriga upplysningar

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i ramverket för gröna finansiella instrument. Ramverket är framtage i enlighet med Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Ramverket finns på [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se). Den miljödata som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som hållbarhetsrapporten och framgår på sidan 112.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras vid hel- och halvårsskifte i samband med att externa värderingar utförs. Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår på sidan 83.

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser utsläpp som kan hänföras till energianvändningen i byggnaden med beaktande av de avtal som Vasakronan ingått med respektive energileverantör. I energiprestandan och utsläppsbe-

räkningen ingår inte så kallad hyresgäst. Inom kategorin "Befintliga fastigheter" ingår fastigheter som tidigare har genomgått en om- eller nybyggnad och som under projektets löptid har finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. I samband med att ny- eller ombyggnaden avslutats görs en utvärdering mot de kriterier som ställs för investering i befintliga fastigheter. För att en fastighet ska kunna klassificeras om från ny- och ombyggnadsprojekt till kategorin för befintliga fastigheter krävs att ny- eller ombyggnaden är avrapporterad till styrelsen, att en slutlig certifiering har erhållits samt att det finns en uppmätt energiprestanda över minst rullande tolv månader.

Utöver finansiering med gröna certifikat och obligationer hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr vid utgången av året. Lånen finansierar ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm, nybyggnaden av Platinan i Göteborg, nybyggnaden av Kronåsen 1:1 (Hubben) i Uppsala samt nybyggnaden av Hilton 7 i Stockholm. Målet är att dessa fastigheter ska uppnå LEED Platina-certifiering.



**CELSIUS**  
Nybyggnad

**Celsius** påbörjades 2018 och kommer att inrymma 10 000 kvadratmeter kontor och avancerade laboratorium. Byggnaden uppförs i Uppsala Science Park och kommer ha arbetsplatser för cirka 600 personer. Största hyresgästen är Livsmedelsverket som kommer att hyra cirka 8 000 kvadratmeter. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Platina
- En prognostiserad energiprestanda på 51 kWh/kvm, vilket är 47 procent lägre än lagkrav
- Vattenbesparing genom att regnvatten omhändertas och används för WC-spolning
- Solceller

**Priorn** påbörjades 2017 och kommer att inrymma 13 000 kvadratmeter kontor. Fastigheten är belägen på några minuters promenadavstånd från Triangelns tågstation. Några exempel på miljöåtgärder är:

**PRIORN**  
Nybyggnad

- Miljöcertifiering enligt LEED Platina
- En prognostiserad energiprestanda på 33 kWh/kvm, vilket är 27 procent lägre än lagkrav
- Installation av geoenergianläggning som försörjer fastigheten med värme och kyla
- Solceller
- Plana takytor beläggs med sedumtak
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter
- Laddplatser



**BOHUSGATAN**  
Ombyggnad

**Bohusgatan** byggdes 1984 och ligger vid Heden i centrala Göteborg med goda kommunikationsmöjligheter. Under åren 2013–2018 byggdes fastigheten om. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 62 kWh/kvm
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter samt laddplats för elcykel
- Trädplantering och fasadväxter
- Ny utvändig solavskärmning för att minska solinstrålning och kylbehov



**SKJUTS-  
GOSSEN 8**  
Befintlig

**Skjutsgossen** på Södermalm i Stockholm uppfördes år 1942–1944 och inrymde från början en klädfabrik. Under 2009–2010 byggdes fastigheten om och moderniserades. Byggnaden ligger i nära anslutning till Mariatorgets tunnelbanestation. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 68 kWh/kvm
- Solceller
- Laddstolpar
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter

**Björnen 1** på Södra Förstadsgatan i centrala Malmö uppfördes år 1903 i tidstypisk arkitektur. Under år 2001 genomgick fastigheten en större renovering och idag inrymmer den kontors- och butikslokaler. Fastigheten är belägen på promenadavstånd från Triangelns tågstation. Några exempel på miljöåtgärder är:

**BJÖRNEN 1**  
Befintlig

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 90 kWh/kvm
- Förbättrad ventilation och nytt fläktrum



**OXEN**  
Befintlig

**Oxen**, eller Dragarbrunn 28:5, består av flera olika byggnader. Den äldsta delen är från 1889 och en av de andra delarna uppfördes 1948 och inrymmer Uppsala Stadsteater. Fastigheten ligger i centrum av Uppsala med bara några minuters promenadavstånd till Uppsala Centralstation och all tänkbar närservice och kommunikation finns inom nära räckhåll. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 66 kWh/kvm
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Investerarrapport – Grön finansiering

Till bolagsstämman i Vasakronan AB (publ), org. nr 556061-4603

## Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska företagets Investerarrapport – Grön finansiering ("investerarrapporten") för år 2018. Investerarrapporten omfattar sidorna 128–132 i årsredovisningen.

## Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 128 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronans Ramverk för Grön Finansiering ("Vasakronan Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende

efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

## Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Helena Ehrenborg**  
Auktoriserad revisor

**Fredrik Ljungdahl**  
Hållbarhetsspecialist, medlem i FAR