

Vasakronan

# Investerarrapport Grön finansiering 2021



# Sveriges ledande fastighetsbolag

Vasakronans uppdrag är att se till att våra ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden får en hög och riskavvägd avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Men aldrig på bekostnad av miljö, människor och det samhälle där vi verkar.

Utöver vårt uppdrag har vi en ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag.

Dit når vi genom att:

- Ha en hög totalavkastning som dessutom ska vara högre än för branschen i övrigt.
- Vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler.
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Driva vår verksamhet på ett hållbart sätt utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

---

*Med en vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.*

---

Göteborg

Malmö

Uppsala  
Stockholm

## Vasakronan i siffror

Fastighetsvärde  
*miljarder kr*

182

Grön finansiering  
*andel i procent*

74

Fastigheter  
*antal*

168

Uthyrningsbar area  
*miljoner kvm*

2,3

Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet  
*andel av marknadsvärde, procent*

94

Energiprestanda/Primärenergital  
*kWh/kvm*

83/88

### Vår gröna historia:

- I november 2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation och är alltjämt den största emittenten av gröna företagsobligationer i Sverige.
- Sedan 2018 omfattar Vasakronans ramverk inte bara obligationer utan samtliga låneinstrument där lånelikviden är öronmärkt för gröna investeringar.
- 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna företagscertifikat.
- Ramverket följer Green Bond Principles och har utvärderats av CICERO med högsta betyg, "Dark Green".

# Investerarrapport – Grön finansiering

Följande rapport är en redovisning av de investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering samt utestående skulder under ramverket. Rapporten har granskats översiktligt av EY.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige, en stor del av energianvändningen samt påverkar miljön genom att alstra mycket avfall som inte återvinns eller återanvänds.

Vasakronan är sedan över 15 år tillbaka miljöcertifierade enligt ISO 14001. I det arbetet har en grundläggande analys av våra betydande miljöaspekter gjorts. Analysen utvärderas med jämna mellanrum. Den slår alltså fast att vi i första hand påverkar miljö och klimat genom vår energianvändning, materialanvändning, det avfall vi och våra kunder alstrar samt genom transporter relaterade till vår, våra kunders och leverantörernas verksamhet.

Av dessa skäl är det självklart för oss att arbeta med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Sedan 2009 har vi genom investeringar i våra fastigheter, samt ett tätt samarbete med våra hyresgäster, lyckats minska energianvändningen

med 61 procent. Vi producerar även egen förnybar energi och hade vid årsskiftet 77 solcellsanläggningar samt en solelpark i drift.

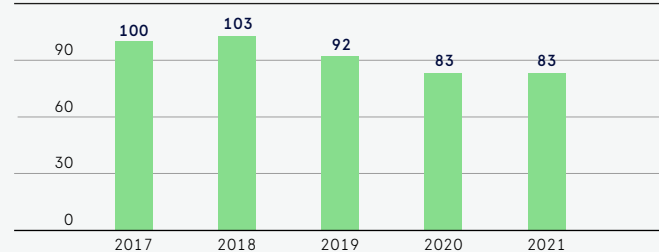
Vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter används stora mängder byggmaterial. När det utvinns och produceras samt transporteras till våra byggarbetsplatser orsakar materialet i vår projektverksamhet stor miljö- och klimatpåverkan. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom se till att materialet inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till naturen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete används Byggvarubedömningen.

Ny- och ombyggnadsprojekt ger även upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av det återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Som fastighetsägare tar vi även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Trots att vi i mycket liten utsträckning kan påverka vilken typ och mängd av avfall som uppstår kan vi ändå påverka hur noggrant avfallet sorteras. Detta eftersom vi ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. I våra hyresavtal ställer vi också krav på sortering. EU:s avfallshierarki styr vårt arbete med att minska miljöpåverkan både från byggavfallet och hyresgästernas avfall. Målet är att minimera det avfall som går till deponi och förbränning och öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.

Att minska vattenanvändningen är en viktig fråga, både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken på alla våra orter. I Uppsala, en av fyra orter där vi finns, har kommunen signalerat att det råder en bristsituation. Därför arbetar vi kontinuerligt, både där och på våra övriga orter, med uppföljning och kostnads-

## Energiprestanda

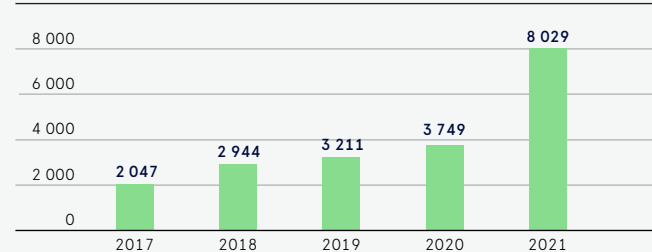
kWh/kvm, år



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vid utgången av 2021.

## Egen producerad elenergi

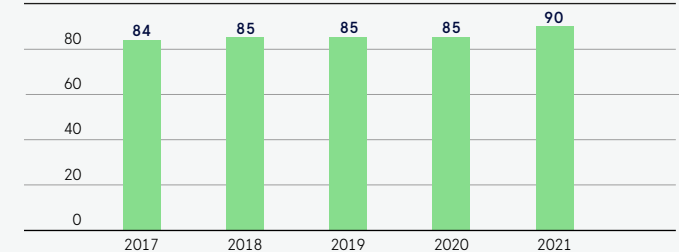
MWh



Under året producerades totalt 8 029 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

## Miljöcertifieringar

%



Vid utgången av året var 90 procent av det totala beståndet miljöcertifierat.

effektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Genom att minska vår energianvändning, samt genom utfasning av fossila bränslen från energiförsörjningen till våra fastigheter och fordon, har vi sedan 2006 minskat koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med närmare 90 procent. Sedan flera år tillbaka pågår även ett långsiktigt och systematiskt arbete med att minska utsläppen i scope 3, främst hänförliga till byggverksamhet och hyresgästernas användning av lokalerna. Sedan 2017 sammanfattar vi årligen vårt klimatarbete i en TCFD-rapport. TCFD-rapporten för 2021 finns från sidan 136 i årsredovisningen för 2021.

Redan 2018 lät Vasakronan utvärdera sina dåvarande klimatmål enligt Science Based Target initiative. Vi fick då bekräftat att klimatmålen var långt mer ambitiösa än vad som krävs för att ligga i linje med Parisavtalet. I slutet av 2019 skärptes det långsiktiga klimatmålet till att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030. För att nå målet har Vasakronan tagit fram en färdplan. Den beskriver vad som räknas med i målet, hur det ska nås samt hur eventuella kvarvarande utsläpp ska kompenseras för att uppnå neutralitet.

Varje år tas en bolagsövergripande affärsplan fram med årsvisa mål för ekonomi, miljö och sociala aspekter. För mer information om våra miljömål för 2021 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidorna 22-23 i årsredovisningen för 2021.

Under 2021 placerade sig Vasakronan som bästa bolag i världen i kategorin kontor/butik i Global Real Estate Sustainability Benchmark och som fjärde bästa bolag totalt i developmentdelen.



”Arbetsmiljöarbetet på våra byggarbetsplatser är ett av våra mest prioriterade områden inom socialt ansvarstagande!”

Anna Denell  
Hållbarhetschef

### Vasakronan ligger långt fram i miljöarbetet. Hur arbetar ni med socialt ansvarstagande?

– Vårt sociala ansvar tar sin utgångspunkt i de tusentals människor som vi påverkar med vår verksamhet. Det är bland annat alla som utför arbete för vår räkning, våra egna medarbetare såväl som anställda hos våra leverantörer. Vi måste kunna garantera att de har rättvisa arbetsvillkor samt en säker, sund och hälsosam arbetsmiljö där ingen diskrimineras på något sätt. Men vårt sociala ansvar handlar även om att våra byggnader och områden måste vara trygga och säkra, främja hälsa och välmående samt vara utformade så att de främjar inkludering.

### Vilka är de största utmaningarna kopplat till socialt ansvar?

– Det är tveklöst risken för att människor utnyttjas i vår leverantörskedja. Vi köper tjänster från sektorer där vi vet att det förekommer svartarbete och ett systematiskt utnyttjande av till exempel papperslösa. Därför arbetar vi systematiskt vid val av leverantörer och gör även löpande kontroller på våra byggarbetsplatser. Men vi ser att det arbetet behöver intensifieras för att täppa till alla eventuella kryphål och vara oerhört tydliga med att det är nolltolerans mot alla oegentligheter.

– Ett annat område är risken för allvarliga arbetsplatsolyckor. Av de ungefär 300 000 människor som arbetar i den svenska byggbranschen skadas mellan 1 500 och 2 000 allvarligt varje år. Det är förstuds oacceptabelt och inget som får hända på våra arbetsplatser. Därför arbetar vi systematiskt med arbetsmiljöfrågorna i våra byggprojekt. Vi har även varit med och tagit initiativ till Håll Nollan, ett branschgemensamt samarbete med visionen att alla ska komma hem oskadda efter en arbetsdag.

### Vilka är de största prioriteringarna inför framtiden?

– Utöver de två områden som redan nämnts är det trygghet och säkerhet i våra områden samt att arbeta för en förbättrad inkludering och integration i samhället. Inkludering och integration är en fråga vi redan arbetat med internt under många år. Nu är ambitionen att få fler att agera genom att samverka med våra leverantörer.

– Trygghetsfrågorna kan vara alltifrån små åtgärder som till exempel bättre utomhusbelysning i enskilda fastigheter till förebyggande åtgärder i hela områden. Här ser vi att de två områdena faktiskt hänger ihop med varandra. Om Vasakronan kan vara med och skapa en bättre inkludering på bred front i samhället så kan det bidra till minskad kriminalitet, vilket i sin tur har en positiv inverkan på trygghet och säkerhet.

Anna Denell  
Hållbarhetschef

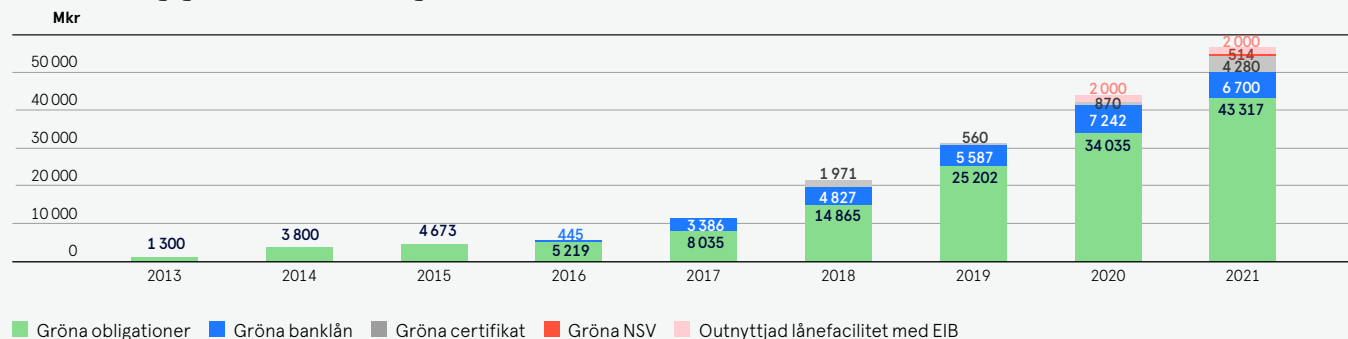
## Grön finansiering

Under 2021 har alla nya lån som tagits upp varit gröna. Totalt emitterades 11,9 mdkr (11,8) gröna obligationer, vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under året emitterades en första obligation i Hongkongdollar och gröna obligationer är nu emitterade i sju olika valutor.

Under det fjärde kvartalet breddades finansieringen ytterligare med ett grönt digitalt NSV (Namensschuldverschreibung) om EUR 50 m. Det bilaterala lånet är det första i sitt slag i Europa då det är emitterat helt utan mellanhänder via den digitala plattformen firstwire, samtidigt som lånelikviden är öronmärkt till gröna tillgångar.

Utestående volym gröna certifikat ökade under året och uppgick vid periodens slut till 4,8 mdkr (0,9). Totalt utestående grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna NSV uppgick vid periodens slut till 48,1 mdkr (34,9). Gröna tillgångar uppgick vid årsskiftet till 53,4 mdkr (53,8), vilket ger 5,3 mdkr (18,9) i återstående grönt låneutrymme.

## Utveckling grön finansiering



Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4,9 mdkr (5,5), samt en ännu inte utnyttjad grön lånefacilitet med Europeiska Investeringsbanken om 2 mdkr. Vid årsskiftet uppgick totalt utestående gröna säkerställda banklån till 1,8 mdkr (1,8).

Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, ökade under året till 74 procent (61) av Vasakronans totala skuld.

## Kriterier enligt ramverket

Vad vi kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles, som har utvärderats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk investeringar i såväl nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, befintliga fastigheter som investeringar i solenergiprojekt.

För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs att

dessas 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 energikrav (BBR-kraven).

De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt LEED på lägst guldnivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s second opinion finns på [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se).

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

## Godkänt investeringsbelopp 2021-12-31

	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	830 <sup>1</sup>
Befintliga fastigheter	52 563
– varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	8 892
Solcellsparkar	28
<b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>	<b>53 421</b>
Utestående volym gröna obligationer	43 317
Utestående volym gröna certifikat	4 280
Utestående volym gröna NSV	514
<b>Totalt utestående volym</b>	<b>48 111</b>
<b>Kvarvarande godkänt investeringsbelopp</b>	<b>5 311</b>

1) Sedan publiceringen av vårt bokslut för 2021 har vi uppmärksammat att ett projekt (Hötorgshus 2), som tidigare valts ut för finansiering med likvider från vår gröna finansiering, riskerar att inte uppfylla samtliga krav i ramverket, varför projektet har tagits bort ur gröna poolen, vilken därmed minskat med 113 mkr.

## Exempel på tillgångar i den gröna poolen



### BEFINTLIG FASTIGHET

## Uppfinnaren 2

Uppfinnaren 2 ligger på Östermalm i Stockholm och innehåller cirka 17 000 kvadratmeter, huvudsakligen kontor. Fastigheten uppfördes 1914 åt Försvarsmakten och under många år hade både Krigshögskolan och Sjökrigsskolan sina lokaler i den. Efter en totalombyggnad 2002–2003 innehåller fastigheten idag huvudsakligen civila verksamheter. Fastigheten är klassad som byggnadsminne av Stockholms stads stadsmuseum enligt deras klassificering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Under de senaste åren har flera energieffektiviseringsåtgärder genomförts, vilket resulterat i en halverad energianvändning och att byggnaden idag har en energiprestanda som kan mäta sig med nybyggnadskraven för en motsvarande byggnad.

- Miljöcertifiering LEED, uppnått betyg Platina
- Energiprestanda, 60 kWh/kvm och år (köpt energi)
- Borrhållager för utvinning av värme och kyla
- Värmeåtervinning från STOKAB:s datahall för stadsnät
- Laddplatser för elfordon
- Stor innergård med planteringar och cykelparkeringar



### NYBYGGNADSSPROJEKT

## Magasin X

I direkt anslutning till centralstationen och resecentrum i Uppsala ligger Sveriges största kontorshus i trä. Genom att välja trä som byggmaterial minskar koldioxidutsläppen per producerad kvadratmeter markant. I Magasin X är värdet 280 kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter (BTA), beräknat enligt EN 123:456, A1-A5 och samtligt byggmaterial. Trä binder dessutom koldioxid genom fotosyntesen vilket gör att byggnaden, så länge den får stå kvar, är en koldioxidsänka. Fastigheten var fullt uthyrd redan två år innan färdigställandet och under hösten 2021 flyttade de första hyresgästerna in. Fastigheten är drygt 11 000 kvadratmeter stor och rymmer även ett café i entréplanet. Genom smarta energilösningar

har fastigheten en exceptionellt låg energianvändning, 66 procent lägre än nybyggnadskraven.

- Miljöcertifiering LEED, mål att nå betyg Platina
- Energiprestanda 27 kWh/kvm och år (primärenergital)
- Solceller både på tak och integrerade i fasaden
- Borrhållager för utvinning av värme och kyla
- Batterilager för att långtidslagra solel
- Laddplatser för elfordon samt cykelparkering och omklädningsrum för cyklister
- Gröna tak med insekshotell



Takterrassen på Sergelhusen i Stockholm är väl genomtänkt och bjuder på både ekosystemtjänster och trivsel.

### Vår påverkan på FN:s globala hållbarhetsmål

2015 antog FN:s medlemsländer 17 hållbarhetsmål, som ska vara uppnådda till 2030. Näringslivet spelar en nyckelroll och många företag bidrar till att målen kommer att nås. Men det finns också en risk att företag driver verksamhet som aktivt motverkar målen. Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmålen. Vi har också analyserat om det finns någon risk för att verksamheten skulle kunna hindra att något av målen uppnås.

Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 "Hållbar energi för alla", mål 9 "Hållbar industri, innovationer

och infrastruktur", mål 11 "Hållbara städer och samhällen" och mål 12 "Hållbar konsumtion och produktion". Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 "Bekämpa klimatförändringarna".

Risker i verksamheten som kan kopplas till de globala hållbarhetsmålen finns bland annat i mål 8 "Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt". Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser.

För mer information om hur vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 146–171 i årsredovisningen för 2021.

### Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas i denna rapport är framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 133 i årsredovisningen för 2021.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella 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 sidorna 109–110 i årsredovisningen för 2021.

Inom kategorin "Befintliga fastigheter" ingår även fastigheter som tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad, 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 rapporterad till styrelsen. Det krävs också att fastigheten fått en slutlig certifiering samt en verifierad energiprestanda på minst 12 månader.

### Metod för beräkningar

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas på sidan 179 för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestandan som åstadkommits mellan 2009 och 2021 och utan avtal om förnybar energi. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har inte tagits med i beräkningen. Den minskade energianvändningen mellan 2009 och 2021 avser faktisk förbrukning och inte normalårskorrigerad förbrukning. I de fall fastigheten förvärvats eller byggts efter 2009-12-31, har den registrerade energianvändningen vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträdades/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

Vid beräkning av den bedömda undvikna användningen av energi i pågående ny- och ombyggnadsprojekt (se tabell på sidan 178) har prognostiserad primärenergital jämförts med högsta tillåtna primärenergital enligt Boverkets riktlinjer (BBR-krav). Bedömda undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsprojekt avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft om den byggdes i enlighet med BBR-kraven och utan avtal om förnybar energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Några av de ny- och ombyggnadsprojekt samt befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med gröna banklån. För att de framräknade undvikna utsläppen samt minskningen av klimatpåverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänförs till de gröna banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har ande-

len gröna lån i förhållande till prognostiserad investering respektive fastighetens marknadsvärde använts.

I de fall den befintliga fastigheten är pantsatt för banklån utanför ramverket, har andelen pantbrev i förhållande till fastighetens marknadsvärde använts. För mer information om vilka fastigheter som även är delfinansierade av gröna banklån eller andra lån, se tabellerna på sidorna 178 och 179.

### Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 830 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital BBR <sup>2</sup> , kWh/kvm	Bedömd minskning av energianvändningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Nattugglan 14 <sup>1</sup>	Stockholm	Platina (P)	45	80	44	116		
Sperlingens Backe 47	Stockholm	Platina (P)	51	70	27	110	-	-
Kungsängen 14:5 (Magasin X) <sup>1</sup>	Uppsala	Platina (P)	27	80	66	141	-	-
Kronåsen 1:1 (Celsius) <sup>1</sup>	Uppsala	Platina	33	96	66	151	26	953
<b>Totalt</b>			-	-	-	<b>518</b>	-	-

1) Projektet är delfinansierat med gröna banklån via Europeiska Investeringsbanken.

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Kungsängen 14:5 (Magasin X), Sperlingens Backe 47 och Nattugglan 14 då dessa projekt inte var färdigställda per 2021-12-31.

### Solcellsparker, upparbetad investering om 28 mkr

Fastighet	Ort	Producerad energi under innevarande år, MWh	Bedömda undvikna utsläpp, ton
Solcellspark Fyrislund	Uppsala	4 077	1 490
<b>Totalt</b>		<b>4 077</b>	<b>1 490</b>

## Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 52 563 mkr

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2021-12-31	Minskad energi-användning 2009-2021, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m <sup>3</sup> /kvm, 2021-12-31
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	Platina	81	47	42	533	0,23
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	Guld	113	77	32	334	0,37
Heden 22:19	Göteborg	Guld	102	53	48	533	0,21
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	Guld	114	85	25	334	0,45
Lorensberg 45:16	Göteborg	Platina	126	88	30	85	0,19
Nordstaden 10:23 <sup>2</sup>	Göteborg	Guld	174	79	55	437	0,34
Nordstaden 8:27	Göteborg	Platina	156	87	44	930	0,56
Abbedissan 2 (fd Priorn 5) <sup>1</sup>	Malmö	Platina	25	25	-	146	0,18
Bylgia 1	Malmö	Platina	125	61	52	229	0,08
Gasklockan 3	Malmö	Guld	98	85	13	587	0,54
Magnus Stenbock 4	Malmö	Platina	119	69	42	233	0,22
Nereus 1	Malmö	Platina	124	67	46	248	0,08
Relingen 1	Malmö	Platina	224	68	70	275	0,13
Sejen 3 <sup>4</sup>	Malmö	Platina	83	87	-5	117	0,34
Sirius 1	Malmö	Guld	69	55	21	155	0,34
Albydal 3	Stockholm	Guld	89	77	13	154	0,18
Blåmannen 20 <sup>2</sup>	Stockholm	Platina	286	93	67	2 684	0,40
Getingen 11	Stockholm	Platina	168	80	52	872	0,25
Hammarby Gärd 12 <sup>4</sup>	Stockholm	Platina	94	60	36	64	0,21

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2021-12-31	Minskad energi-användning 2009-2021, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m <sup>3</sup> /kvm, 2021-12-31
Hilton 7 <sup>1,3</sup>	Stockholm	Platina	60	68	-13	89	0,17
Modemet 1 (hus 8) <sup>1</sup>	Stockholm	Platina	105	27	74	193	0,14
Riga 2	Stockholm	Guld	104	37	64	561	0,19
Rosenborg 1	Stockholm	Platina	179	94	47	173	0,13
Rosenborg 2 <sup>4</sup>	Stockholm	Platina	136	89	35	124	0,16
Rosenborg 3 hus 3 <sup>1</sup>	Stockholm	Platina	105	29	72	185	0,09
Rosenborg 3 hus 4 <sup>1</sup>	Stockholm	Platina	105	51	51	59	0,09
Rosteriet 6 och 8	Stockholm	Platina	224	76	66	1 225	0,14
Spektern 13 <sup>2</sup>	Stockholm	Guld	168	78	54	1 058	0,40
Tre Vapen 2 <sup>2</sup>	Stockholm	Platina	115	82	29	320	0,13
Uggleborg 12 <sup>1,2</sup>	Stockholm	Platina	127	59	54	664	0,27
Uppfinnaren 2	Stockholm	Guld	95	60	37	248	0,25
Dragarbr 24:5	Uppsala	Guld	145	74	49	607	0,51
Dragarbr 28:5	Uppsala	Platina	80	52	35	478	0,58
Fålhagen 1:39 <sup>4</sup>	Uppsala	Platina	61	48	21	133	0,12
Kronåsen 1:1 (Hubben) <sup>1,3</sup>	Uppsala	Platina	57	52	9	207	0,41
Kungsängen 4:4	Uppsala	Platina	154	79	49	323	0,29
<b>Totalt</b>			-	-	-	<b>15 598</b>	-

1) 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 2021-12-31 utgjorde dessa fastigheter 8,9 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".

2) Fastigheten är delfinansierad med grönt säkerhetsställt banklån eller annat säkerställt banklån utanför ramverket. Se mer information under "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".

3) Fastigheten är delfinansierad med grönt banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information under "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".

4) Fastigheten är förvärvat eller byggd efter 2009-12-31. I dessa fall har det registrerade energivärdet vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträdades/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasakronan ABs Investerarrapport – Grön finansiering

Till styrelsen för Vasakronan AB, org.nr 556061-4603

## Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) att översiktligt granska företagets "Investerarrapport – Grön finansiering" (investerarrapporten) för år 2021. Investerarrapporten omfattar sidorna 173–179 i årsredovisningen.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 175 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronan AB (publ)s 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 misstag.

Styrelsen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge Investerarrapporten.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

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 finansiella- och redovisningsfrågor, 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 revisionsssed 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.

## Uttalande

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

Stockholm den 23 mars 2022

Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad revisor

**Marianne Förander**  
Specialistmedlem i FAR

# Vasakronan

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm

Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56

Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603