

Vasakronan

# Investerarrapport Grön finansiering 2022



# 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.*

---

Uppsala  
Stockholm

Göteborg

Malmö

## Vasakronan i siffror

Fastighetsvärde  
*miljarder kr*

188

Grön finansiering  
*andel i procent*

82

Fastigheter  
*antal*

166

Uthyrningsbar area  
*miljoner kvm*

2,4

Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet  
*andel av marknadsvärde, procent*

93

Energiprestanda/Primärenergital  
*kWh/kvm*

75/82

### Vår gröna historia:

- I november 2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation och är alltså den största emitenten 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".



75/82



# Investerarrapport – Grön finansiering

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

Vasakronan är sedan mer än 15 år tillbaka miljöcertifierade enligt ISO 14001. I det arbetet har det gjorts en grundläggande analys av bolagets betydande miljöaspekter, en analys som utvärderas med jämna mellanrum. Den slår alltså fast att Vasakronan i första hand påverkar miljö och klimat genom; energianvändning, materialanvändning, det avfall som verksamheten och kunderna alstrar samt genom olika typer av transporter.

2021 lanserade EU-kommissionen en taxonomi för att kunna skilja ut miljömässigt hållbara investeringar. Taxonomin innehåller sex miljömål, mål som Vasakronan tack vare ett systematiskt miljöarbete redan arbetat med under många år.

Många gånger har Vasakronan möjlighet att på egen hand minska energi- och materialanvändningen, uppkomsten av avfall och behovet av transporter, men för att komma längre

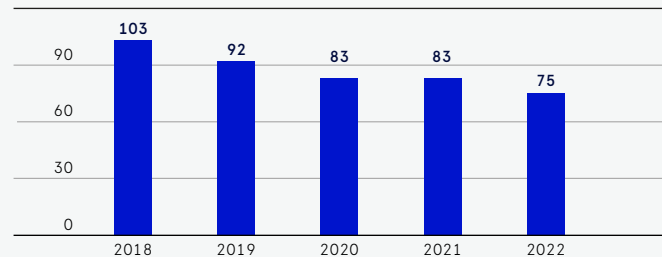
behövs även ett tätt samarbete med hyresgästerna. Vasakronan var tidigt ute med gröna hyresavtal och det första tecknades redan 2010. Efter ett antal år insåg bolaget att det var märkligt att erbjuda ett icke-grönt alternativ parallellt med det gröna hyresavtalet och valde därför att lägga in de gröna hyresklausulerna i standardavtalet. Sedan 2017 är därför alla hyresavtal som tecknas gröna. Exempel på krav som ställs är; källsortering av allt avfall, delning av energidata samt inköp av förnybar energi.

## Energi

Genom olika typer av energiinvesteringar i fastigheterna, samt ett tätt samarbete med hyresgästerna har energianvändningen i fastighetsbeståndet minskat med hela 65 procent sedan 2009. Energiprestandan uppgick vid utgången av året till

## Energiprestanda

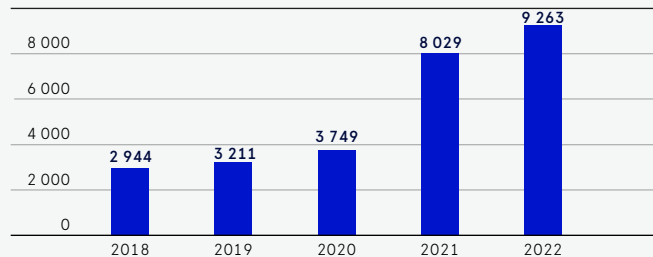
kWh/kvm, år



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 75 kWh/kvm vid utgången av 2022.

## Egenproducerad elenergi

MWh



Under året producerades totalt 9 263 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

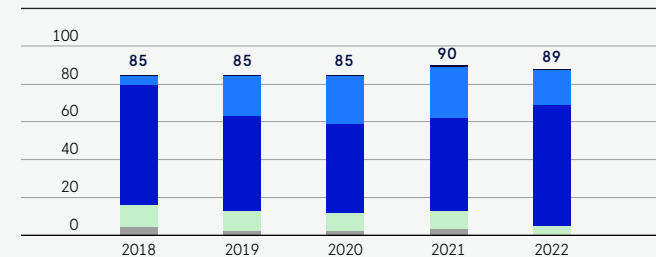
Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för 21 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige, 34 procent av energianvändningen samt 40 procent av avfallsalstringen i Sverige.

Dessutom bidrar sektorn till utsläpp i andra länder på grund av import av byggprodukter. Källa Boverket. (Miljöindikatorer – aktuell status – Boverket)

75 kWh per kvadratmeter och år. Omräknat till primärenergital motsvarar detta 82,4 kWh per kvadratmeter och år. Vasakronan producerar även egen energi och hade vid årsskiftet 86 solcellsanläggningar på tak och fasader samt en solcellspark i drift. Totalt bidrar samtliga anläggningar med 9 000 MWh vilket motsvarar 12 procent av fastighetselen.

## Miljöcertifieringar

%



Vid utgången av året var 89 procent av det totala beståndet miljöcertifierat.

LEED Certified LEED Silver LEED Gold LEED Platina  
BREAM excellent



### På vilket sätt har de gröna obligationerna hjälpt Vasakronan i ert hållbarhetsarbete?

– Vi har fått ett verktyg för att kommunicera vårt hållbarhetsarbete både internt och externt men även ett styrmedel. Vi kan se att hållbarhetsfrågan nu drivs från två håll, både från finans- och hållbarhetsavdelningen.

Innan vi emitterade vår första gröna obligation 2013, hade hållbarhets- och finansavdelningen inte så mycket kontakt med varandra. Nu jobbar vi tätt tillsammans med både finansierings- och hållbarhetsfrågor. Det som görs ute i verksamheten har direkt effekt på hur vi finansierar bolaget. Genom att emittera gröna obligationer har vi fått ett större fokus på hållbarhet i hela bolaget.

De gröna obligationerna ökar dessutom möjligheten att visa allt bra som våra kollegor gör inom hållbarhet. Genom att lova investerare att vi kommer att uppnå vissa kriterier måste vi vara ännu mer fokuserade och strukturerade när vi planerar våra projekt men även hur vi arbetar med våra befintliga fastigheter.

Gröna obligationer är också ett effektivt kommunikationsverktyg i förhållande till våra investerare. De ger oss en möjlighet att föra en dialog om hur risker och hållbarhet är sammankopplade, särskilt i fastighetsbranschen. Som emitent upplever jag att vi har lärt våra investerare mycket om hållbarhet genom alla dessa samtal.

### Det är snart tio år sedan ni emitterade världens första gröna företagsobligation.

#### Vad är nästa steg för er gröna finansiering?

– Nästa steg blir att anpassa ramverket till EU-taxonomin och att inkludera sociala aspekter. Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för både korruption och andra oegentligheter. Det handlar i första hand om att förhindra alla tänkbara former av korruption inom bolaget. Vi behöver även ställa ännu tuffare krav på våra leverantörer för att säkerställa att de har ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Det finns även risk för olyckor på våra byggarbetsplatser och att människor utnyttjas. Målsättningen är att alla som utför arbete åt oss har lagenliga anställningsvillkor samt inte löper risken att förolyckas eller skadas. Därför ställs höga krav på våra entreprenörer när det gäller arbetsvillkor och säkerhet på byggarbetsplatserna.

Sist men inte minst måste vi samverka med kommunerna och andra bolag i branschen för att skapa trevliga och trygga gatumiljöer runt våra hus. Det tjänar alla på, inte bara vi eller våra hyresgäster utan alla som vistas på våra gator.

### Material

Vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter används stora mängder byggmaterial. När det utvinns och produceras samt transporteras till byggarbetsplatserna orsakar de stor miljö- och klimatpåverkan. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Dessutom behöver materialet kontrolleras så att det inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till naturen utanför byggnaderna. Därför ska allt material som används i byggverksamheten alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete använder Vasakronan Byggvarubedömningen.

### Avfall

Ny- och ombyggnadsprojekt ger upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av avfallet återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Vasakronan tar även hand om stora mängder avfall från hyresgästernas verksamheter. Trots att bolaget inte i så stor utsträckning kan påverka vilken typ och mängd av avfall som uppstår hos hyresgästerna kan sorteringsgraden ändå påverkas eftersom det oftast är fastighetsägaren som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. EU:s avfallshierarki styr arbetet 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.

### Vattenförbrukning

Att minska vattenanvändningen är en viktig fråga, både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken på alla de fyra orter där bolaget finns. I Uppsala har kommunen signalerat att det råder vattenbrist. Därför arbetar bolaget kontinuerligt, både i Uppsala och på övriga orter, med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

### Klimatpåverkan

Sedan 2006 har Vasakronan minskat koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med närmare 90 procent. Detta genom minskad energianvändning samt genom utfasning av fossila bränslen från energiförsörjningen till fastigheter och fordon. 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. Utöver att fokusera på hur Vasakronan påverkar klimatet med sin verksamhet behöver bolaget även fokusera på hur det påverkas av ett förändrat klimat. Redan 2012 påbörjades därför en klimatriskanalys, som sedan har följts upp för att ta hänsyn till senaste klimatdata. I samband med taxonomirapporteringen behöver klimatriskanalyserna sammanfattas fastighet för fastighet. Ett sådant arbete påbörjades under 2022 och beräknas färdigställas under 2023.

En fullständig redovisning av bolagets utsläpp samt hur bolaget påverkas av globala utsläppsökningar, se sidorna 161-166 i årsredovisningen för 2022.

### Långsiktiga mål

Under 2019 skärpte bolaget sitt klimatmål och formulerade ett mål om att bli klimatneutralt 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. Målet har under 2022 utvärderats av Science Based Targets initiative och bedöms vara väl i linje med 1,5-gradersmålet.

Klimatmålet är dock inte det enda långsiktiga miljömålet för Vasakronan. Bolaget har även mål för ytterligare minskad energianvändning, cirkulärt byggande och noll avfallsalstring. Varje år tas det fram en bolagsövergripande affärsplan med årsvisa mål för ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter. För mer information om bolagets miljömål och måluppfyllelse för 2022, se sidorna 65-68 i årsredovisningen för 2022.

### Världsledande arbete

2022 placerade sig Vasakronan i topp i den globala hållbarhetsrankingen för fastighetsbolag, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), och blev bästa bolag i världen både i kategorin befintliga byggnader: kontor/butiker och projektutveckling: kontor.

### Taxonomirapportering

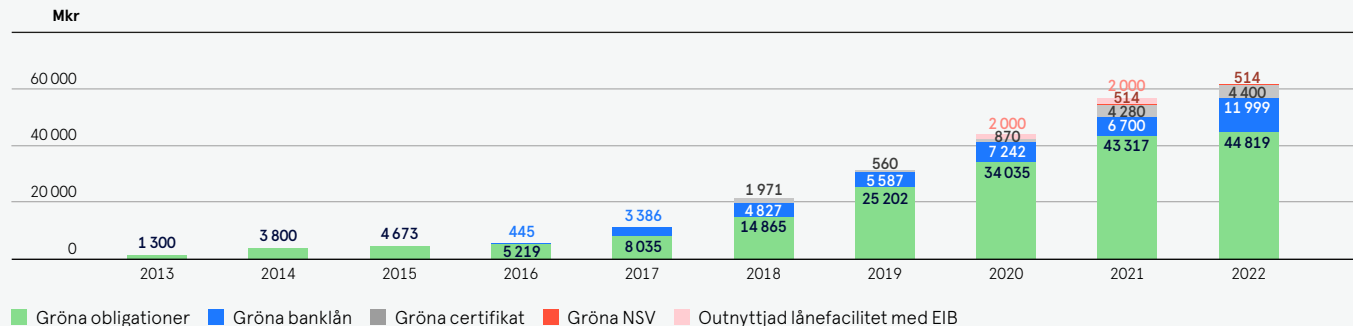
Ett arbete pågår med att sammanställa hur stor del av verksamheten som är förenlig med taxonomin men då det råder oklarhet om hur taxonomin ska tolkas och rapporteras samt att bolaget ännu inte omfattas av kravet på rapportering har Vasakronan tagit beslut om att avvakta med en utförlig rapportering kring andelen av bolagets tillgångar som är förenliga med taxo-

nomin samt byggnadernas omsättning, driftutgifter och investeringar. Utifrån byggnadernas primärenergital, som Vasakronan beräknat enligt metoden för energideklarationer, baserat på deras uppmätta energiprestanda per 31 december 2022, uppfyller 38 procent av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna och 43 procent av den uthyrningsbara arean kriterierna i aktivitet 7.7. Läs mer på sid 56-57 i årsredovisningen för 2022.

### Socialt ansvar

Ett fastighetsbolag påverkar inte bara miljön med sin verksamhet utan också många människor. I Vasakronans fall rör det sig om medarbetare, anställda hos bolagets leverantörer samt de människor som rör sig i och runt Vasakronans fastigheter. För att driva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt gentemot dem handlar det om att säkerställa att bolaget inte bryter mot några mänskliga rättigheter, att alla som arbetar för Vasakronan har en säker och trygg arbetsmiljö och att alla fastigheter är trygga, säkra och hälsosamma. Utöver det har bolaget även system för att hantera skatter korrekt, motverka korruption samt främja fri konkurrens.

## Utveckling grön finansiering



### Grön finansiering

Under 2022 har alla obligationer som emitterats varit gröna. Totalt emitterades 7,8 mdkr (11,9) gröna obligationer, vilket gör Vasakronan till Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer. Under året emitterades en första obligation i Schweizerfranc och gröna obligationer är nu emitterade i åtta olika valutor. Utestående volym gröna certifikat uppgick vid periodens slut till 4,4 mdkr (4,8). Totalt utestående grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna NSV uppgick vid periodens slut till 49,7 mdkr (48,1). Vid årsskiftet uppgick gröna tillgångar till totalt 61,2 mdkr (53,4), vilket ger 11,5 mdkr (5,3) i återstående grönt låneutrymme. Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 6,4 mdkr (4,9). Vid årsskiftet ökade utestående gröna säkerställda banklån till totalt 5,6 mdkr (1,8). Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, ökade under året till 82 procent (74) av Vasakronans totala skuld.

### Kriterier enligt ramverket

Vad Vasakronan 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 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 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 nivå Guld, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s second opinion finns på [vasakronan.se](http://vasakronan.se).

## Godkänt investeringsbelopp 2022-12-31

|                                               | Mkr           |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Upparbetade investeringar i pågående projekt  | 1 300         |
| Befintliga fastigheter                        | 59 913        |
| – varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt    | 8 902         |
| Solcellsparkar                                | 28            |
| <b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>      | <b>61 241</b> |
| Utestående volym gröna obligationer           | 44 819        |
| Utestående volym gröna certifikat             | 4 400         |
| Utestående volym gröna NSV                    | 514           |
| <b>Totalt utestående volym</b>                | <b>49 733</b> |
| <b>Kvarvarande godkänt investeringsbelopp</b> | <b>11 508</b> |

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.

## Exempel på tillgångar i den gröna poolen



### BEFINTLIG FASTIGHET

## Arkaden

Galleria Arkaden (Inom Vallgraven 11:6) är belägen i centrala Göteborg och återöppnades 2002 efter en totalrenovering. Den 21 000 kvadratmeter stora fastigheten innehåller kontor, butiker, kaféer och restauranger. Fastigheten ligger vid Brunnsparken och är granne med Sveriges näst största pendlingsplats, Göteborgs Central. Under de senaste åren har flera energi- och miljöåtgärder genomförts. Tack vare dessa investeringar samt ett systematiskt energispararbete tillsammans med hyresgästerna har energianvändningen minskat med 34 procent sedan 2009.

- Miljöcertifiering enligt LEED, uppnått betyg Guld
- Energiförbrukning, 75 kWh/kvm och år
- Primärenergital 71 kWh/kvm och år
- Solceller på taket
- Närhet till kommunikation



### OMBYGGNADSPROJEKT

## Lumi

Lumi (Kungsängen 16:6) är belägen i centrala Uppsala med omedelbar närhet till både Resecentrum och nya Uppsala C. Husets betongstomme behålls i sin helhet och tegelväggar i källaren bevaras där det är möjligt. Nya väggar byggs upp av teglet från de väggar som behöver demonteras. Betongrester från rivning och betongplattor från takterrassen används till ny yt- och markbeläggning utomhus och betong från bjälklag slipas och används till snyggt betonggolv i bl.a. ljusgården och på toaletter. Fastigheten omfattar cirka 15 000 kvadratmeter och beräknas stå klar för inflyttning under 2024.

- Miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå högsta betyg Platina
- Energiförbrukning, primärenergital 48 kWh/kvm och år
- Modern teknik samlar regnvatten som återvinns för att spola toaletter
- Fasadintegrerade solceller
- Installationsprodukter, så som ventilationsdon, vvs-produkter och sanitetsporslin återbrukas



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

### Vasakronans 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 verksamheter som aktivt motverkar målen.

Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmålen. Bolaget 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 bolagets bygg- och arbetsplatser. För mer information om hur Vasakronan arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 152–178 i årsredovisningen för 2022.

### Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas i denna rapport är framtagen enligt samma principer och metoder som för vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 138 i årsredovisningen för 2022. 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 114–115 i årsredovisningen för 2022. 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 sida 11 för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestanda som åstadkommits mellan 2009 och 2022 och utan avtal om förnybar energi. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har inte tagits med i beräkningen. Den minskade energianvändningen mellan 2009 och 2022 avser faktisk förbrukning och inte normalårs-korrigerad 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 tillträdess/togs i bruk använts som jämförelsevärde. Vid beräkning av den bedömda undvikna användningen av energi i pågående ny- och ombyggnadsprojekt har prognostiserat primärenergital jämförts med högsta tillåtna primärenergital enligt Boverkets riktlinjer (BBRkrav). Bedömda undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsprojekt avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft om den hade byggts 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 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 banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel

### Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 1 300 mkr

| Fastighet                                   | Ort       | LEED-Certifiering | Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm | Energiprestanda primärenergital BBR kWh/kvm <sup>2</sup> | Bedömd minskning av energianvändningen, % | Bedömda undvikna utsläpp (årlig) pga energianvändning i byggnaden, ton | Avfall, rivning/bygg, kg/kvm | Material, kg/kvm |
|---------------------------------------------|-----------|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Kungsängen 14:5 (Magasin X) <sup>1</sup>    | Uppsala   | LEED Platina (p)  | 27                                           | 80                                                       | 66                                        | 137                                                                    | 0/30                         | 844              |
| Nattugglan 14 <sup>1</sup>                  | Stockholm | LEED Platina (p)  | 45                                           | 80                                                       | 44                                        | 122                                                                    | 401/25                       | 810              |
| Sperlings Backe 47                          | Stockholm | LEED Platina (p)  | 51                                           | 70                                                       | 27                                        | 112                                                                    |                              |                  |
| Kungsängen 16:6 (Lumi)                      | Uppsala   | LEED Platina (p)  | 48                                           | 71                                                       | 32                                        | 334                                                                    |                              |                  |
| Hästskon 9 (Hästkopalatset)                 | Stockholm | LEED Platina (p)  | 47                                           | 70                                                       | 33                                        | 137                                                                    |                              |                  |
| Beridarebanan 4 (Hötorgshus 2) <sup>3</sup> | Stockholm | LEED Platina (p)  | 51                                           | 70                                                       | 27                                        | 94                                                                     |                              |                  |
| <b>Totalt</b>                               |           |                   | -                                            | -                                                        | -                                         | <b>935</b>                                                             | -                            | -                |

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

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

3) Fastigheten är delfinansierad av ett säkerhetsställt banklån utanför ramverket. Se mer information "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".

(P) = prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Sperlings Backe 47, Kungsängen 16:6, Hästskon 9 och Beridarebanan 4 då dessa projekt inte var färdigställda per 2022-12-31.

### Solcellsparker, upparbetad investering om 28 mkr

| Fastighet              | Ort     | Producerad energi under innevarande år, MWh | Bedömda undvikna utsläpp, ton |
|------------------------|---------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Solcellspark Fyrislund | Uppsala | 4 600                                       | 1 711                         |
| <b>Totalt</b>          |         | <b>4 600</b>                                | <b>1 711</b>                  |

som ska räknas bort har andelen lån i förhållande till prognostiserad investering respektive fastighetens marknadsvärde använts. För mer information om vilka fastigheter och ny- och ombyggnadsprojekt som är delfinansierade av gröna banklån eller andra lån, se tabellerna på sidorna 186 och 187.

## Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 59 913 mkr

| Fastighet                               | Ort       | LEED certifiering | Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31 | Energi-prestanda, kWh/kvm, 2022-12-31 | Minskad energi-användning 2009-2022, % | Minskning av klimat-påverkan (årigen), ton | Vatten-intensitet, m <sup>3</sup> /kvm, 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Lorensberg 45:16                        | Göteborg  | Gold              | 126                                   | 76                                    | 40                                     | 91                                         | 0,29                                               |
| Gullbergsvass 1:16 <sup>2</sup>         | Göteborg  | Platina           | 81                                    | 45                                    | 44                                     | 355                                        | 0,27                                               |
| Nordstaden 8:27                         | Göteborg  | Guld              | 156                                   | 79                                    | 49                                     | 965                                        | 0,47                                               |
| Heden 42:4                              | Göteborg  | Guld              | 125                                   | 81                                    | 35                                     | 159                                        | 0,68                                               |
| Heden 46:1                              | Göteborg  | Guld              | 100                                   | 82                                    | 18                                     | 122                                        | 0,14                                               |
| Inom Vallgraven 20:14                   | Göteborg  | Guld              | 135                                   | 70                                    | 48                                     | 127                                        | 0,29                                               |
| Heden 22:19                             | Göteborg  | Platina           | 102                                   | 45                                    | 56                                     | 554                                        | 0,26                                               |
| Inom Vallgraven 11:6                    | Göteborg  | Guld              | 114                                   | 75                                    | 34                                     | 349                                        | 0,07                                               |
| Inom Vallgraven 33:10 <sup>2</sup>      | Göteborg  | Guld              | 102                                   | 66                                    | 35                                     | 51                                         | 0,42                                               |
| Inom Vallgraven 59:14                   | Göteborg  | Guld              | 104                                   | 75                                    | 28                                     | 144                                        | 0,43                                               |
| Inom Vallgraven 61:11                   | Göteborg  | Guld              | 108                                   | 74                                    | 32                                     | 143                                        | 0,42                                               |
| Nordstaden 10:23 <sup>2</sup>           | Göteborg  | Guld              | 174                                   | 73                                    | 58                                     | 457                                        | 0,43                                               |
| Gasklockan 3 <sup>2</sup>               | Malmö     | Guld              | 98                                    | 76                                    | 23                                     | 478                                        | 0,54                                               |
| Kaninen 32                              | Malmö     | Guld              | 124                                   | 33                                    | 73                                     | 71                                         | 0,28                                               |
| Magnus Stenbock 2 <sup>2</sup>          | Malmö     | Guld              | 159                                   | 76                                    | 52                                     | 184                                        | 0,28                                               |
| Magnus Stenbock 4                       | Malmö     | Guld              | 119                                   | 62                                    | 48                                     | 231                                        | 0,25                                               |
| Björnen 1 <sup>2</sup>                  | Malmö     | Guld              | 122                                   | 82                                    | 33                                     | 90                                         | 0,19                                               |
| Bylgia 1                                | Malmö     | Guld              | 125                                   | 60                                    | 52                                     | 228                                        | 0,11                                               |
| S:t Jörgen 7                            | Malmö     | Guld              | 77                                    | 43                                    | 44                                     | 98                                         | 0,09                                               |
| Relingen 1                              | Malmö     | Guld              | 224                                   | 73                                    | 67                                     | 276                                        | 0,18                                               |
| Abbedissan 1 (fd Priorn 2) <sup>2</sup> | Malmö     | Guld              | 124                                   | 60                                    | 51                                     | 81                                         | 0,59                                               |
| Jungmannen 1                            | Malmö     | Platina           | 133                                   | 51                                    | 62                                     | 86                                         | 0,05                                               |
| Nereus 1                                | Malmö     | Guld              | 124                                   | 57                                    | 54                                     | 243                                        | 0,14                                               |
| Abbedissan 2 (fd Priorn 5) <sup>1</sup> | Malmö     | Platina           | 25                                    | 18                                    | 28                                     | 197                                        | 0,28                                               |
| Sejen 3 <sup>4</sup>                    | Malmö     | Platina           | 83                                    | 73                                    | 12                                     | 117                                        | 0,46                                               |
| Uggleborg 12 <sup>1,2</sup>             | Stockholm | Platina           | 127                                   | 47                                    | 63                                     | 590                                        | 0,36                                               |

| Fastighet                           | Ort       | LEED certifiering | Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31 | Energi-prestanda, kWh/kvm, 2022-12-31 | Minskad energi-användning 2009-2022, % | Minskning av klimat-påverkan (årigen), ton | Vatten-intensitet, m <sup>3</sup> /kvm, 2022-12-31 |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Tre Vapen 2 <sup>2</sup>            | Stockholm | Guld              | 115                                   | 76                                    | 34                                     | 342                                        | 0,18                                               |
| Rosteriet 6 och 8                   | Stockholm | Guld              | 224                                   | 76                                    | 66                                     | 1 253                                      | 0,18                                               |
| Uppfinnaren 2                       | Stockholm | Platina           | 95                                    | 55                                    | 42                                     | 272                                        | 0,21                                               |
| Rosenborg 1                         | Stockholm | Platina           | 179                                   | 90                                    | 50                                     | 176                                        | 0,19                                               |
| Rosenborg 2 <sup>4</sup>            | Stockholm | Platina           | 136                                   | 82                                    | 39                                     | 126                                        | 0,28                                               |
| Rosenborg 3 hus 3 <sup>1</sup>      | Stockholm | Platina           | 105                                   | 29                                    | 72                                     | 188                                        | 0,19                                               |
| Rosenborg 3 hus 4 <sup>1</sup>      | Stockholm | Platina           | 105                                   | 45                                    | 57                                     | 60                                         | 0,10                                               |
| Hilton 7 <sup>1,3</sup>             | Stockholm | Platina           | 60                                    | 65                                    | -9                                     | 90                                         | 0,22                                               |
| Hekla 1                             | Stockholm | Guld              | 62                                    | 26                                    | 58                                     | 272                                        | 0,13                                               |
| Riga 2                              | Stockholm | Guld              | 104                                   | 34                                    | 68                                     | 583                                        | 0,15                                               |
| Modemet 1 (hus 8) <sup>1</sup>      | Stockholm | Platina           | 105                                   | 25                                    | 76                                     | 197                                        | 0,24                                               |
| Blåmannen 20 <sup>2</sup>           | Stockholm | Guld              | 286                                   | 81                                    | 72                                     | 2 815                                      | 0,44                                               |
| Hammarby Gård 12 <sup>4</sup>       | Stockholm | Platina           | 72                                    | 57                                    | 21                                     | 67                                         | 0,22                                               |
| Albydal 3                           | Stockholm | Guld              | 89                                    | 72                                    | 19                                     | 157                                        | 0,13                                               |
| Skjutsgossen 8                      | Stockholm | Guld              | 111                                   | 69                                    | 38                                     | 137                                        | 0,38                                               |
| Spektern 13 <sup>2</sup>            | Stockholm | Guld              | 168                                   | 72                                    | 57                                     | 1 109                                      | 0,41                                               |
| Getingen 11                         | Stockholm | Guld              | 168                                   | 78                                    | 53                                     | 906                                        | 0,31                                               |
| Kvarngärdet 1:19                    | Uppsala   | Platina           | 189                                   | 64                                    | 66                                     | 287                                        | 0,19                                               |
| Dragarbrunn 28:5                    | Uppsala   | Guld              | 80                                    | 53                                    | 34                                     | 467                                        | 0,66                                               |
| Dragarbrunn 31:1 <sup>2</sup>       | Uppsala   | Guld              | 125                                   | 80                                    | 36                                     | 550                                        | 0,97                                               |
| Dragarbrunn 18:9                    | Uppsala   | Guld              | 168                                   | 68                                    | 59                                     | 313                                        | 0,34                                               |
| Fålhagen 1:39 <sup>4</sup>          | Uppsala   | Platina           | 61                                    | 43                                    | 30                                     | 128                                        | 0,24                                               |
| Kungsängen 4:4                      | Uppsala   | Platina           | 154                                   | 67                                    | 57                                     | 315                                        | 0,39                                               |
| Kronåsen 1:1 Celsius <sup>1,3</sup> | Uppsala   | Platina           | 80                                    | 80                                    | -                                      | 215                                        | 0,40                                               |
| Kronåsen 1:1 Hubben <sup>1,3</sup>  | Uppsala   | Platina           | 57                                    | 50                                    | 12                                     | 208                                        | 0,34                                               |
| Dragarbrunn 24:5                    | Uppsala   | Gold              | 145                                   | 72                                    | 50                                     | 591                                        | 0,45                                               |
| <b>Totalt</b>                       |           |                   | -                                     | -                                     | -                                      | <b>18 311</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 2022-12-31 utgjorde dessa fastigheter 8,9 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar och metod".

2) Fastigheten är delfinansierad av ett säkerställt banklån utanför ramverket. Se mer information "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".

3) Fastigheten är delfinansierad av grönt banklån via Nordiska och Europeiska Investeringsbanken. Se mer information "Övriga upplysningar och metod".

4) Fastigheten är förvärvad eller byggd efter 2009-12-31. I dessa fall har det registrerade energivärdet vid det första årsskiftet 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 2022. Investerarrapporten omfattar sidorna 180–187 i årsredovisningen.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 183 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 (omarbetad) *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 revisions-sed 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 uttalande slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalande 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 24 mars 2023

Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad revisor

**Marianne Förander**  
Specialistmedlem i FAR

# Vasakronan

VASAKRONAN AB  
Box 30074, 104 25 Stockholm  
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36  
Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)  
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603