

Vasakronan

Investerar rapport Grön finansiering 2023



Sveriges ledande fastighetsbolag



Vasakronans uppdrag

är att ge våra ägare, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, en långsiktigt **hög och riskavvägd avkastning**. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.

Vi tar ansvar

för vår miljöpåverkan och alla de människor som påverkas av vår verksamhet. Det gör vi bland annat genom att skapa **trygga och säkra arbets- och stads-miljöer** samt **tillämpa schyssta arbetsvillkor**. Självklart säger vi också nej till alla former av diskriminering.

Vi skapar värde

genom att utveckla våra **fastigheter, stråk** och **områden** med målet att de ska vara attraktiva och hållbara. Vi jobbar strategiskt långsiktigt och tar ansvar för att skapa miljöer där människor vill vara. Det skapar stora värden, för våra kunder, ägare och samhället i stort.

Vasakronan är ett av Sveriges största och ett av världens mest hållbara fastighetsbolag. Bolaget ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Vi äger, utvecklar och förvaltar 2,4 miljoner kvadratmeter fördelat på 166 fastigheter av högsta kvalitet i de bästa lägena och områdena i Sveriges fyra största tillväxtregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Fastigheter
antal

166

Uthyrningsbar
area
miljoner kvm

2,4

Grön finansiering
andel

83%

Miljöcertifiering
förvaltningsbeståndet
andel av marknadsvärde

93%

Fastighetsvärde
miljarder kr

175

Specifik energianvändning
(Energiprestanda) /Primärenergital
kWh/kvm

73/81

Investerarrapport – Grön finansiering

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

Sedan Vasakronan bildades har bolaget fokuserat på att leverera en långsiktig hög och stabil avkastning men inte på bekostnad av människor eller miljö. Vasakronans långsiktiga och systematiska hållbarhetsarbete har gjort det möjligt att minska energianvändningen med 66 procent i bolagets fastighetsbestånd, sänka koldioxidutsläppen från verksamheten med cirka 90 procent samt miljöcertifiera över 90 procent av fastighetsbeståndet.

Energi

Energiprestandan, uttryckt som bolagets primärenergital, uppgick vid utgången av året till 81 kWh per kvadratmeter och år. Specifik energianvändning uppgick till 73 kWh per kvadratmeter och år. Vasakronan producerar även egen energi och

hade vid årsskiftet 90 solcellsanläggningar på tak och fasader samt en solcellspark i drift. Totalt bidrar samtliga anläggningar med 9 180 MWh vilket motsvarar 11 procent av fastighetselen.

Material

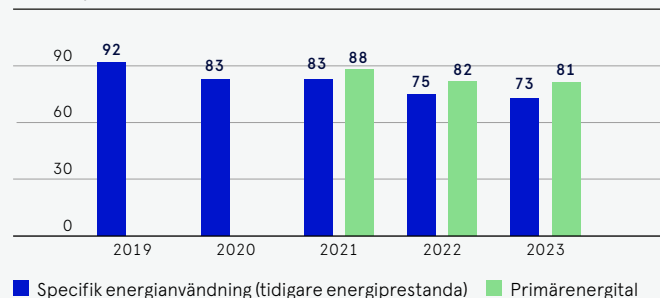
Stora mängder material används vid nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Något som kan ge upphov till hög resursförbrukning, klimatpåverkan samt förlust av biologisk mångfald. Målet är att enbart använda återbrukat, förnybart eller återvunnet material samt att det material som används inte innehåller farliga ämnen. Därför ska allt material som används i byggverksamheten alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete använder Vasakronan Byggvarubedömningen.

Nytt grönt ramverk

I november 2023 var det tio år sedan Vasakronan emitterade världens första gröna företagsobligation. I samband med tioårsjubileet lanserade Vasakronan ett nytt uppdaterat ramverk för grön finansiering med tuffare kriterier för vad som anses vara en grön investering. Ramverket är anpassat till EU-taxonomis kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd med tillägg för höga krav på miljöcertifiering. *Läs mer om kraven på sidan 7.*

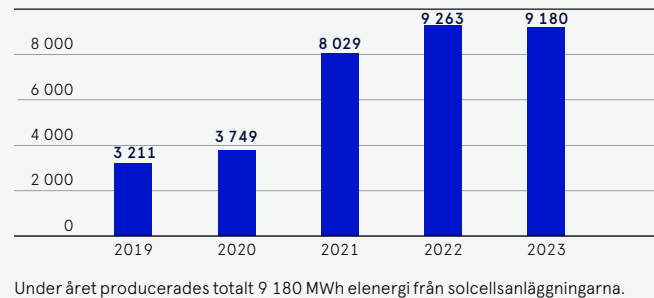
Energiprestanda

kWh/kvm, år



Egenproducerad elenergi

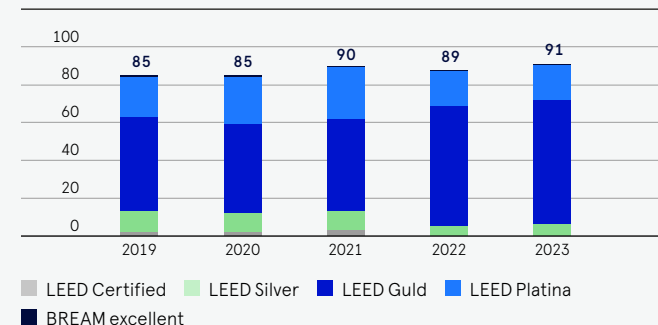
MWh



Under året producerades totalt 9 180 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

Miljöcertifieringar

%



Andel av area i hela beståndet. Vid utgången av året var 93 procent av det totala beståndet, baserat på marknadsvärde, miljöcertifierat.

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. Under 2019 skärpte bolaget sitt klimatmål och formulerade ett mål om att bli klimatneutralt till 2030. Målet är validerat och godkänt av Science Based target initiative. 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.

För en fullständig redovisning av bolagets utsläpp samt hur bolaget påverkas av globala utsläppsökningar, se sidorna 117–122 i årsredovisningen för 2023.

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. 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.

Långsiktiga mål

För mer information om bolagets hållbarhetsmål och mållupplöstelse för 2023, se sidorna 99–102 i årsredovisningen för 2023.

Världsledande arbete

2023 placerade sig Vasakronan i topp i den globala hållbarhetsrankingen för fastighetsbolag,GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vasakronan blev bäst i världen inom kategorin projektutveckling och bolaget placerade sig även i täten i kategorin befintliga byggnader.

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, inkluderande och hälsosamma. För att minska den negativa påverkan som verksamheten kan ha sätter bolaget långsiktiga mål och följer upp sociala KPI:er inom fyra områden: hälsa och välmående, arbetsmiljö, mångfald och inkludering samt trygghet och säkerhet. Nedan redovisas ett antal av de nyckeltal som Vasakronan anser är viktigast att följa i dagsläget.

Sociala KPI:er

Antal trygghetsskapande åtgärder, st	134
Andel publik verksamhet i gatuplan, %	81
Olycksfallsfrekvens, olyckor med frånvaro ¹⁾	1,6
Revisioner på större projekt ²⁾	4 av 4
Könsfördelning, andelen kvinnliga medarbetare, %	49
Lönegap, kvinnors lön i förhållande till män, %	102
Lönegap chefer, kvinnors lön i förhållande till män, %	116
Sjukfrånvaro, %	2,40

¹⁾ Per miljon arbetade timmar.

²⁾ Projekt i uppstarts/avslutningsskede inkluderas ej.

10-Årsjubileum och nytt grönt ramverk

En intervju med Thomas Nystedt och Anna Denell

2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation. Redan då stod det klart att intresset för gröna finansiella instrument var stort och idag, 10 år senare, är 83 procent av bolagets totala skuldsättning om 76 miljarder kronor grön. Lagom till tioårsjubiléet har Vasakronan återigen skärpt det gröna ramverk som definierar vilka tillgångar som får klassificeras som gröna.

Hur har intresset från investerare utvecklats sedan ni emitterade världens första gröna företagsobligation?

– Redan från början var det uppenbart att det fanns ett stort intresse för den här typen av finansiella instrument, inte minst från investerare som aldrig köpt Vasakronans obligationer tidigare. Sedan dess har grön finansiering etablerat sig som en global trend, och efterfrågan fortsätter att växa. Sedan 2013 har gröna företagsobligationer om 30 000 miljarder kronor emitterats världen över.

– Det är tydligt att investerare generellt börjar förstå riskerna med att inte ägna sig åt hållbarhet. Det märks inte minst i turbulenta tider när det är stökigt på kapitalmarknaden. Då kan möjligheten att emittera grönt vara avgörande för tillgången till kapital. Det gynnar ett bolag som Vasakronan som jobbat systematiskt med miljöfrågorna i så många år, säger finanschef Thomas Nystedt.

Det nya ramverket har skärpts, vad innebär det mer specifikt?

– Det nya ramverket utgår från den nya EU-taxonomi för hållbara investeringar. Det innebär att kraven i det nya ramverket är lite tuffare men också att jämförbarheten mellan företag ökar. Fokus ligger på energiförbrukning, men vi har också lagt till egna krav som vi anser är viktiga. Det inkluderar bland annat miljöcertifiering av fastigheter och tröskelvärden för koldioxidutsläpp från byggfasen, säger hållbarhetschef Anna Denell.

Hur ser planerna ut framåt för företagets hållbarhetsarbete och gröna finansiering?

– Just nu fokuserar vi mycket på återbruk och vår ambition är att återanvända så mycket som möjligt i de projekt vi jobbar med. Det är klimatsmart och minskar förlusten av biologisk mångfald kopplat till utvinningen av råvaror för produktion av nytt byggmaterial, säger Thomas Nystedt.

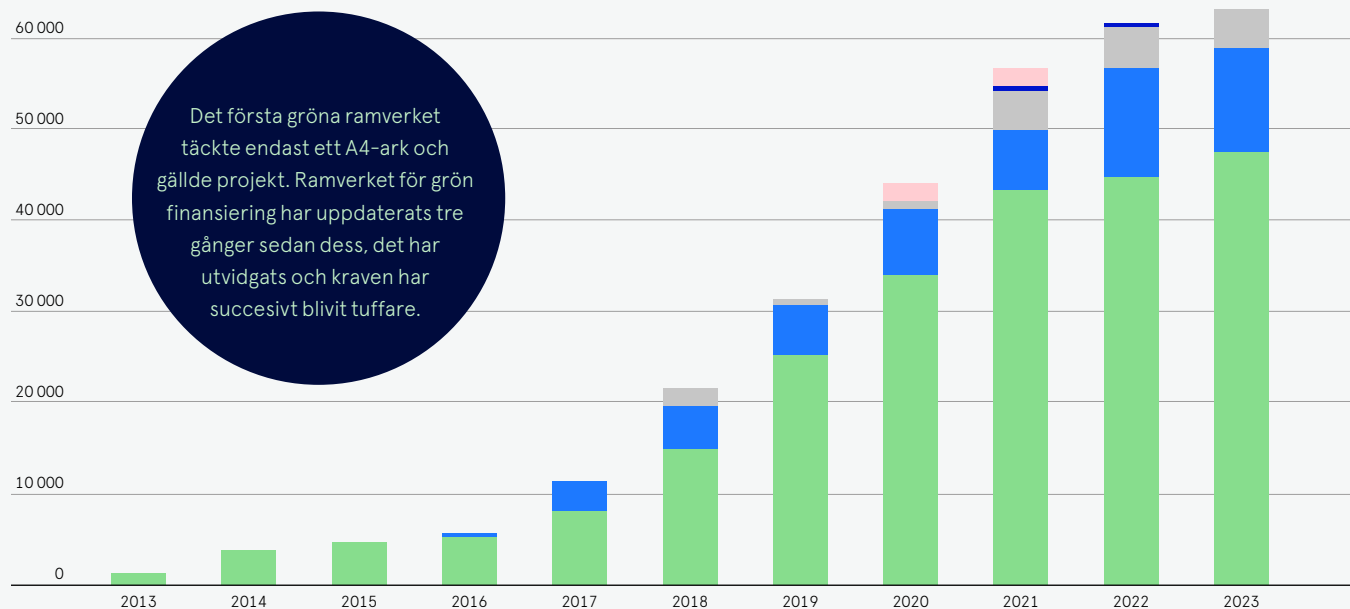


– Grön finansiering är högt på agendan i hela världen och efterfrågan fortsätter att öka. Av vår totala skuldsättning på cirka 77 miljarder kronor är 83 procent grön. Det som återstår är några äldre banklån och obligationer i främmande valuta med lång löptid. Men eftersom vi har så många fastigheter som har låg energianvändning och håller högsta hållbarhetsstandard – 93 procent av våra förvaltningsfastigheter är certifierade enligt LEED – så finns det goda förutsättningar att växla till grön finansiering när gamla lån förfaller.

– Och framtiden? Ja, om några år är det dags att ta nästa steg. Då skruvar vi upp kraven på oss själva lite till. Det finns en stor intern stolthet över det som görs i bolaget. Hållbarhet finns verkligen i vårt DNA och genomsyrar hela verksamheten. Det gör att vi har en bra grund att stå på och borgar för att vi kommer att förbli ledande inom hållbar finansiering, säger Thomas Nystedt.

Utveckling grön finansiering

Mkr



Det första gröna ramverket täckte endast ett A4-ark och gällde projekt. Ramverket för grön finansiering har uppdaterats tre gånger sedan dess, det har utvidgats och kraven har succesivt blivit tuffare.



Gröna obligationer Gröna banklån Gröna certifikat Gröna NSV Outnyttjad lånefacilitet med EIB

Grön finansiering

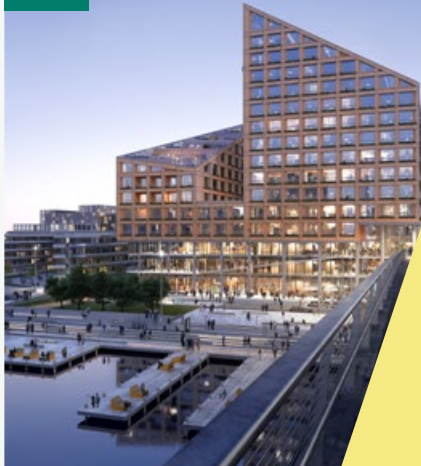
Under 2023 har alla obligationer som emitterats varit gröna. Totalt emitterades 10,1 mdkr (7,8) gröna obligationer under året. Det gör Vasakronan till Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer. Utestående volym gröna certifikat uppgick vid periodens slut till 4,2 mdkr (4,4). Total utestående grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna certifikat uppgick vid periodens slut till 51,8 mdkr (49,7). Vid årsskiftet uppgick bolagets gröna tillgångar till totalt 64,7 mdkr (61,2), vilket ger 12,9 mdkr (11,5) i återstående grönt låneutrymme. Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 5,9 mdkr (6,4). Vid årsskiftet uppgick utestående gröna säkerställda banklån till totalt 5,6 mdkr (5,6). Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, ökade under året till 83 procent (82) av Vasakronans totala skuld.

All utestående grön skuld är grön enligt det nya ramverket

Vasakronan jobbar ständigt med att sänka energianvändningen i fastigheterna och öka andelen fastigheter som klarar kraven enligt ramverket. Vid start av nya projekt är hållbarhetsfrågan i fokus och målsättningen är att alla framtida projekt ska klara kraven för grön finansiering. Tack vare ett effektivt arbete med energieffektiviseringar finns tillräckligt med gröna tillgångar för att täcka all utestående volym gröna certifikat och obligationer utgivna under både nytt och tidigare ramverk. Mot bakgrund av detta kommer ingen separat rapportering ske för obligationer emitterade under tidigare ramverk. Denna investerarrapport inkluderar även samtliga nyckeltal som ska återrapporteras enligt tidigare grönt ramverk.

Vasakronans ramverk för grön finansiering är granskat av det oberoende institutet S&P. Enligt S&P:s granskning har ramverket fått klassen medium green och vissa kategorier har fått det högsta betyget, dark green. Läs genomlysningen av S&P på Vasakronans hemsida.

Dark green



7.1 Uppförande av nya byggnader

- Byggnadens energianvändning ska vid färdigställande ha energianvändning som är 25 procent under BBR-kraven.
- En livscykelanalys med avseende på klimatpåverkan ska genomföras. Högsta tillåtna nivå CO₂ som projektet får alstra är 275 kg CO₂ e/kvm.
- 90 procent av byggavfallet ska förberedas för återbruk eller återvinning.
- Klimatrisikanalys ska göras på projektnivå
- Högsta certifieringsnivån LEED Platina.

Dark green



7.2 Renovering av befintliga byggnader

- Ombyggnationen ska leda till en minskning av energianvändningen med 40 procent.
- En livscykelanalys med avseende på klimatpåverkan ska genomföras. Högsta tillåtna nivå CO₂ som projektet får alstra är 140 kg CO₂ e/kvm.
- Klimatrisikanalys på fastighetsnivå.
- Högsta certifieringsnivån LEED Platina.

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

- Energiklass A eller energiprestanda inom de 15 procent mest energieffektiva fastigheterna (kontor < 80 kWh/kvm PET).
- Klimatrisikanalys på fastighetsnivå.
- 100 procent grön el.
- Certifiering LEED Guld eller bättre.



Medium green

4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik

- Finansiering av solcellsparkar på mark ägd av Vasakronan. Förutom finansiering via 4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik, kan solcellsinvesteringar på fastigheter finansieras genom kategorin 7.6 Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik.

Dark green



Exempel på tillgångar som finansieras grönt



7.2 RENOVERING AV BEFINTLIGA BYGGNADER

Sperlingens Backe 47

Grev Tureplan (Sperlingens backe 47) är en centralt belägen fastighet i ett unikt läge vid Stureplan. Byggnaden kommer att förädlas till en modern kontorsbyggnad med handel och restauranger i gatuplan. Projektet har sedan start jobbat aktivt med återbruk av material från fastigheten. Det innebär att gipsskivor återanvänds i väggar, undertaksplattor samt stenplattor på innergården återbrukas. Även demonterade takstolar har använts i husets påbyggnad. För en bättre energiprestanda har fasaden mot innergården tilläggsisolerats allt medan de antikvariska kraven har bibehållits.

- Miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå högsta betyg Platina.
- Solceller på tak samt batterilagring.
- Energioptimering med nya installationssystem.
- Återbruk av material såsom gips och undertak.
- Beräknad energiprestanda, primärenergital, om 71 kWh/kvm och år efter ombyggnation.

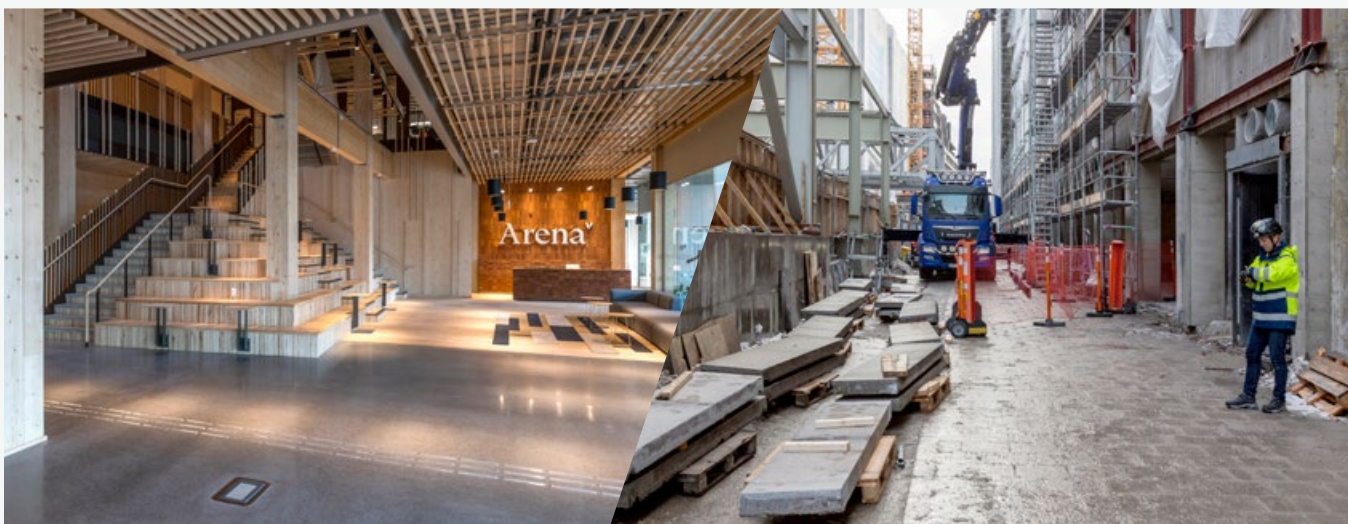


7.7 FÖRVÄRV OCH ÄGANDE AV BYGGNADER

Meethshuset

Meethshuset (Inom Vallgraven 22:16) är belägen i centrala Göteborg. Den nästan 11 000 kvadratmeter stora fastigheten innehåller kontor, butiker och restauranger. Fastigheten är byggd år 1910 och trots detta har huset, tack vare ett fantastiskt arbete med driftstrategi och energioptimering, en energiprestanda, primärenergital, om 53 kWh/kvm och år. Det är nästan 25 procent bättre än BBR. Energianvändningen har minskat med 63 procent sedan 2009.

- Byggår 1910.
- Energiprestanda, primärenergital, 53 kWh/kvm och år.
- Nöjdhetsindex för inomhusklimat 100 procent.
- Miljöcertifiering Guld.



Minskade
utsläpp
ton

21 090

Minskning av
klimatpåverkan
från 7.7 Förvärv
och ägande av
byggnader.

Undvikna/minskade
utsläpp
ton

2 140

Undvikna/minskad
klimatpåverkan för 7.1
Uppförande av nya
byggnader och 7.2
Renovering av befintliga
byggnader.

Minskade
utsläpp
ton

1 580

Minskad
klimatpåverkan
från
4.1 Elproduktion
med hjälp av
solcellsteknik.

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 indu-

stri, 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 byggarbetsplatser. För mer information om hur Vasakronan arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 103-135 i årsredovisningen för 2023.

Godkänt investeringsbelopp 2023-12-31

	Mkr
7.1 Uppförande av nya byggnader	133
7.2 Renovering av befintliga byggnader	1323
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	63 214
– varav tidigare finansierade som projekt enligt grönt ramverk	13 911
4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik	28
Totalt godkänt investeringsbelopp	64 698
Utestående volym gröna obligationer	47 564
Utestående volym gröna certifikat	4 215
Totalt utestående volym	51 779
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	12 919

Metod för beräkningar

Vid beräkning av bedömd undviken energianvändning i 7.1 Uppförande av nya byggnader har prognostiserad energiprestanda, primärenergital, jämförts med högsta tillåtna energiprestanda, primärenergital, enligt Boverkets riktlinjer (BBR-krav). Bedömd undviken klimatpåverkan från 7.1 avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen 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 energianvändning och med beaktande av Vasakronans energiavtal. Vid beräkning av bedömd minskad energianvändning i 7.2 Renovering av befintliga byggnader har byggnadens energiprestanda, primärenergital, innan ombyggnation jämförts med prognostiserad energiprestanda, primärenergital, efter ombyggnation. Bedömd minskad klimatpåverkan för 7.2 avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen som fastigheten hade innan ombyggnationen och de utsläpp som fastigheten kommer att ha efter ombyggnationen utifrån prognostiserad energianvändning och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Minskad energianvändning som redovisas på sidan 11 för 7.7 Förvärv och ägande av byggnader är den procentuella skillnaden mellan byggnadens specifika energianvändning 31 december 2009 (vilket är basåret för befintliga byggnader) och 31 december 2023. Redovisad minskad klimatpåverkan för 7.7 avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestanda som åstadkommits mellan 2009 och 2023 och utan avtal om förnybar energi. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har inte tagits med i beräkningen. Minskad energianvändning mellan 2009 och 2023 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

7.1 Uppförande av nya byggnader som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 133 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital BBR, kWh/kvm ¹	Bedömd undviken energianvändning, %	Bedömd undviken klimatpåverkan, ton/år	Avfall, rivning/bygg, kg/kvm	Material, kg/kvm
Kaj 16	Göteborg	LEED Platina (p)	38	70	45	191	-	-
Totalt						191		

1) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) = prognos

Avfall och material redovisas ej för projekt Kaj 16 då projektet inte var färdigställt per 2023-12-31.

7.2 Renovering av befintliga byggnader som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 1 323 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital innan ombyggnation kWh/kvm	Bedömd minskad energianvändning, %	Bedömd minskad klimatpåverkan, ton/år	Avfall, rivning/bygg, kg/kvm	Material, kg/kvm
Sperlingens Backe 47	Stockholm	LEED Platina (p)	68	144	53	155	-	-
Hästsbron 9	Stockholm	LEED Platina (p)	55	92	40	447	-	-
Lumi	Uppsala	LEED Platina (p)	43	204	79	1 346	-	-
Totalt						1 949		

(P) = prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Sperlingens Backe 47, Hästsbron 9 och Lumi då dessa projekt inte var färdigställda per 2023-12-31.

4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik, upparbetad investering om 28 mkr

Solceller	Ort	Producerad energi under innevarande år, MWh	Bedömd minskad klimatpåverkan, ton/år
Solcellspark Fyrislund	Uppsala	4 248	1 580
Totalt		4 248	1 580

efter det att fastigheten tillträdades/togs i bruk använts som jämförelsevärde. Vid en LEED-certifiering genomförs en enkätundersökning där hyresgästerna får svara på hur de upplever inomhusklimatet. Dessa enkätsvar har legat till grund för nöjdhetsindexet för inomhusklimat. Indexet visar andelen hyresgäster som är nöjda med inomhusklimatet. Några av de tillgångar som finansieras genom kategorin 7.7 Förvärv och ägande av byggnader finansieras även med banklån. För att de framräknade undvikna utsläppen samt minskningen av klimat-

påverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänför sig till banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har andelen lån i förhållande till prognostiserad investering respektive fastighetens marknadsvärde använts.

För mer information om vilka fastigheter som är delfinansierade av gröna banklån eller andra lån, se tabellerna på sidorna 11 och 12.

7.7 Förvärv och ägande av byggnader som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 63 214 mkr

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Specifik energi-användning, kWh/kvm, 2009-12-31	Specifik energi-användning, kWh/kvm, 2023-12-31	Minskad energi-användning 2009-2023, %	Minskad klimat-påverkan 2023, ton/år ⁵⁾	CO ₂ kg/kvm market based	CO ₂ kg/kvm location based	Vatten-intensitet, m ³ /kvm	Nöjdhets-index inomhusklimat, % ⁶⁾
Gullbergsvass 1:1 6 ²⁾	Göteborg	LEED Platinum	81	50	39	410	1,1	1,6	0,27	74
Gullbergsvass 1 6:1	Göteborg	LEED Platinum	113	72	36	449	0,7	1,2	0,22	78
Gullbergsvass 3:3 ^{1) 3) 4)}	Göteborg	LEED Platinum	102	58	44	156	0,5	1,0	0,59	n/a
Heden 22:19	Göteborg	LEED Platinum	102	41	59	694	1,0	1,3	0,28	73
Heden 42:4	Göteborg	LEED Gold	125	74	41	193	0,9	1,3	0,68	64
Heden 46:1	Göteborg	LEED Gold	100	84	16	60	2,6	1,2	0,16	100
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Gold	114	64	44	431	0,4	0,8	0,52	88
Inom Vallgraven 19:18	Göteborg	LEED Gold	159	76	52	71	1,0	1,4	0,85	89
Inom Vallgraven 19:9	Göteborg	LEED Gold	153	96	37	30	1,4	1,7	0,24	90
Inom Vallgraven 20:6	Göteborg	LEED Gold	162	72	56	78	0,7	1,2	0,26	100
Inom Vallgraven 22:16	Göteborg	LEED Gold	114	42	63	396	0,7	1,4	0,30	100
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	LEED Gold	85	55	36	81	1,2	1,8	0,21	67
Inom Vallgraven 33:10 ²⁾	Göteborg	LEED Gold	102	64	38	62	1,3	2,1	0,35	100
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	LEED Gold	104	73	30	176	1,0	1,4	0,44	100
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	LEED Gold	108	73	32	173	1,8	2,3	0,40	75
Inom Vallgraven 7:5	Göteborg	LEED Gold	133	88	34	123	1,1	1,4	0,45	100
Inom Vallgraven 8:18	Göteborg	LEED Gold	186	68	64	382	0,7	1,1	0,61	82
Lorensberg 45:16	Göteborg	LEED Gold	126	74	41	111	1,0	1,3	0,27	78
Nordstaden 10:20	Göteborg	LEED Gold	109	73	32	160	1,6	2,4	0,04	100
Nordstaden 10:23 ²⁾	Göteborg	LEED Gold	174	71	59	542	0,6	1,1	0,43	59
Nordstaden 17:6	Göteborg	LEED Gold	108	65	40	119	1,6	2,0	0,38	66
Abbedissan 2 (fd Priorn 5) ¹⁾	Malmö	LEED Platinum	25	21	17	247	0,0	0,8	0,29	n/a
Bylgia 1	Malmö	LEED Gold	125	65	48	286	0,0	3,4	0,10	88
Jungmannen 1	Malmö	LEED Platinum	133	28	79	107	0,0	0,9	0,01	100
Kaninen 27 ²⁾	Malmö	LEED Gold	251	36	86	1 594	0,0	1,4	0,65	84
Kaninen 32	Malmö	LEED Gold	124	39	69	89	0,0	1,7	0,36	100
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Gold	119	65	45	290	0,0	3,5	0,24	65
Nereus 1	Malmö	LEED Gold	124	65	48	305	0,0	1,9	0,16	84
Oscar 1	Malmö	LEED Gold	113	57	49	186	0,0	2,9	0,23	63
Relingen 1	Malmö	LEED Gold	224	67	70	347	0,0	2,3	0,14	78
S:t Jörgen 7	Malmö	LEED Gold	77	44	42	123	0,0	2,3	0,12	86
Sejen 3 ⁴⁾	Malmö	LEED Platinum	83	80	3	147	0,0	1,8	0,50	n/a

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 2023-12-31 utgjorde dessa fastigheter 13,9 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar".

2) Fastigheten är delfinansierad av ett säkerställt banklån utanför ramverket. Se mer information "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 förvärd 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 vid beräkningen av minskade utsläpp.

5) Minskad klimatpåverkan beräknas enligt GHG-protokollets marketbased beräkningsmetod där hänsyn tas till certifierade energivtal samt byggnadens minskade energianvändning. Ökad andel certifierade energivtal kan kraftigt minska utsläppen.

6) Vid en LEED-certifiering genomförs en enkätundersökning där hyresgästerna får svara på hur de upplever inomhusklimatet. Dessa enkätvar har legat till grund för nöjdhetsindexet för inomhusklimat. Indexet visar andelen hyresgäster som är nöjda med inomhusklimatet.

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Specifik energi-användning, kWh/kvm, 2009-12-31	Specifik energi-användning, kWh/kvm, 2023-12-31	Minskad energi-användning 2009-2023, %	Minskad klimat-påverkan 2023, ton/år ⁵⁾	CO ₂ kg/kvm market based	CO ₂ kg/kvm location based	Vatten-intensitet, m ³ /kvm	Nöjdhets-index inomhusklimat, % ⁶⁾
Knarrarnäs 2 ²⁾	Stockholm	LEED Gold	195	84	57	1 769	1,1	1,5	0,27	77
Kronan 1 ¹⁾³⁾	Stockholm	LEED Platinum	89	23	75	196	0,0	0,8	0,24	n/a
Lyckan 9	Stockholm	LEED Gold	111	123	-10	123	1,2	1,7	0,21	100
Modemet 1, Hus 8 ¹⁾	Stockholm	LEED Platinum	105	24	77	25	0,1	0,9	0,27	n/a
Modemet 1, Hus 9 ⁴⁾	Stockholm	LEED Gold	25	23	6	19	0,1	0,9	0,25	100
Nattugglan 14 ¹⁾³⁾	Stockholm	LEED Platinum	99	58	41	311	0,4	1,1	0,33	n/a
Nöten 3	Stockholm	LEED Gold	251	48	81	2 165	0,0	1,1	0,37	n/a
Nöten 5 ¹⁾³⁾	Stockholm	LEED Gold	166	44	73	221	0,0	1,6	0,15	n/a
Pennfåktaren 11 ²⁾	Stockholm	LEED Gold	157	68	57	313	0,5	1,4	1,43	60
Riga 2	Stockholm	LEED Gold	104	34	67	107	0,5	1,1	0,07	95
Rosenborg 3 ¹⁾	Stockholm	LEED Platinum	105	23	78	249	0,0	0,6	0,27	97
Styrpinnen 12	Stockholm	LEED Gold	96	63	34	43	1,1	2,0	0,25	78
Styrpinnen 15	Stockholm	LEED Platinum	145	87	40	97	0,7	1,0	0,26	100
Tre Vapen 2 ²⁾	Stockholm	LEED Gold	115	75	35	419	0,9	1,2	0,23	74
Uggleborg 12 ¹⁾²⁾	Stockholm	LEED Platinum	127	38	70	729	0,5	1,3	0,36	n/a
Uppfinnaren 2	Stockholm	LEED Platinum	95	52	45	326	0,3	1,1	0,18	95
Albydal 3	Stockholm	LEED Gold	89	72	19	216	0,0	0,3	0,13	81
Getingen 11	Stockholm	LEED Gold	168	64	62	1 135	0,8	1,1	0,30	66
Hammarby Gård 12 ⁴⁾	Stockholm	LEED Platinum	72	55	23	83	0,7	0,9	0,34	n/a
Hekla 1 (hus 4&5)	Stockholm	LEED Gold	62	31	51	315	0,4	1,0	0,10	100
Hilton 7 ¹⁾³⁾	Stockholm	LEED Platinum	60	57	5	108	0,0	0,9	0,24	n/a
Hästskon 12 ¹⁾³⁾	Stockholm	LEED Platinum	88	43	51	980	0,1	1,0	0,64	n/a
Dragarbrunn 14:5	Uppsala	LEED Gold	162	67	59	254	0,1	4,9	0,09	90
Dragarbrunn 18:2, 18:7	Uppsala	LEED Gold	168	76	55	246	0,2	5,8	0,21	89
Dragarbrunn 19:10	Uppsala	LEED Gold	182	73	60	171	0,1	3,4	0,56	100
Dragarbrunn 28:5, Uppsala	Uppsala	LEED Gold	80	60	25	526	0,1	3,9	0,60	69
Fålhagen 1:39 ⁴⁾	Uppsala	LEED Platinum	61	50	18	138	0,1	3,5	0,24	n/a
Kronåsen 1:1, Celsius ¹⁾³⁾	Uppsala	LEED Platinum	80	21	74	83	0,0	1,1	0,40	n/a
Kronåsen 1:1, Hubben ¹⁾³⁾	Uppsala	LEED Platinum	57	54	5	241	0,0	2,7	0,37	n/a
Kronåsen 1:1, Linne	Uppsala	LEED Gold	71	51	28	254	0,1	3,5	0,09	73
Kronåsen 1:1, Mellanskog	Uppsala	LEED Gold	88	65	27	88	0,1	4,6	0,16	79
Kronåsen 1:1, Översten	Uppsala	LEED Gold	150	62	58	180	0,1	4,7	0,19	100
Kungsängen 14:5 ¹⁾³⁾⁴⁾	Uppsala	LEED Platinum	30	25	17	20	0,0	1,9	0,25	n/a
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	LEED Platinum	189	62	67	323	0,1	4,2	0,18	100
Totalt			-	-	-	21 090	-	-	-	-

- 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 2023-12-31 utgjorde dessa fastigheter 13,9 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar".
- 2) Fastigheten är delfinansierad av ett säkerställt banklån utanför ramverket. Se mer information "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 förvärvat 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 vid beräkningen av minskade utsläpp.
- 5) Minskad klimatpåverkan beräknas enligt GHG-protokollets marketbased beräkningsmetod där hänsyn tas till certifierade energiavtal samt byggnadens minskade energianvändning. Ökad andel certifierade energiavtal kan kraftigt minska utsläppen.
- 6) Vid en LEED-certifiering genomförs en enkätundersökning där hyresgästerna får svara på hur de upplever inomhusklimatet. Dessa enkätsvar har legat till grund för nöjdhetsindexet för inomhusklimat. Indexet visar andelen hyresgäster som är nöjda med inomhusklimatet.

Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas i denna rapport är framtagen enligt samma principer och metoder som för Vasakronans hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 87 i årsredovisningen för 2023. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet baseras på den senaste externvärderingen vid tidpunkten då fastigheten lyftes in i den gröna poolen.

Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår på sidan 62 i årsredovisningen för 2023. Inom kategorin "7.7 Förvärv och ägande av byggnader" ingår även fastigheter som tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad, och som under projektets löptid har finansierats i enlighet med kriterierna vid tidpunkten gällande ramverk. I samband med att ny- eller ombyggnaden avslutats görs en utvärdering mot de kriterier som ställs för kategorin "7.7 Förvärv och ägande av byggnader". För att en fastighet ska kunna klassificeras om från ny- och ombyggnadsprojekt till kategorin "7.7 Förvärv och ägande av byggnader"

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.

Ramverket använder ord och begrepp från EU-taxonomin då det är allmänt vedertagna begrepp på kapitalmarknaden. Det bör dock förtydligas att Vasakronan inte emitterar Europeiska gröna obligationer och inte gör anspråk på att det gröna ramverket är till fullo linjerat med EU-taxonomin.

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.

Stockholm den 21 mars 2024

Johnny Engman
CFO

Thomas Nystedt
Finanschef

Anna Denell
Hållbarhetschef

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

Till Vasakronan AB, org.nr 556061-4603

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB (publ) att lämna en rapport över angivna redovisade uppgifter i företagsledningens redogörelse "Investerarrapport Grön finansiering 2023" (Investerarrapporten) om att likvid från emission av gröna obligationer har använts i enlighet med kriterierna i Vasakronans Green Finance Framework (ramverket).

De uppställda kriterierna i ramverket anger att likvid från emission av gröna obligationer uteslutande kommer att finansiera eller omfinansiera, helt eller delvis, nya och/eller befintliga berättigade gröna tillgångar definierade som gröna byggnader och förnybar energi i ramverket.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att tillgodose att villkoren som ligger till grund för den hållbara obligationen fullgörs i enlighet med kraven i ramverket, att de använts på avsett sätt och inom den verksamhet som specificeras i ramverket. Företagsledningen 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 revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management 1) 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 AB 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 redovisade uppgifter i Investerarrapporten om likvid från emission av gröna obligationer inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de av företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 21 mars 2024

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
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603