

Investerarrapport – Gröna obligationer

Vasakronan gav ut världens första gröna företagsobligation i november 2013, och är fortsatt den största emittenten av gröna företagsobligationer i Sverige. Under 2017 lanserade Vasakronan ett nytt ramverk som skärper kraven på ny- och ombyggnadsprojekt som finansieras med gröna obligationer samt öppnar upp för investeringar i befintliga fastigheter. Ramverket är granskat av Cicero och har fått högsta betyg, "Dark Green".

Vasakronans totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 14,2 mdkr (6,2). Av dessa utgjordes 13,8 mdkr (-) av investeringar i befintliga fastigheter, varav 5,1 mdkr (4,0) utgjordes av fastigheter som tidigare genomgått en ny- eller ombyggnad. Investeringar i pågående projekt uppgick till 0,4 mdkr (1,2).

Under 2017 ökade Vasakronan den utestående volymen gröna obligationer med 2,8 mdkr och totalt utestående belopp uppgick vid årsskiftet till 8,0 mdkr (5,2) vilket motsvarar 14 procent (9) av de totala skulderna.

Fastigheter står för närmare 40 procent av energianvändningen i Sverige. Därför är det självklart för oss att fortsätta arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Sedan 2009 har vi genom investeringar samt ett tätt samarbete med våra hyresgäster lyckats halvera energianvändningen och genom att förse våra

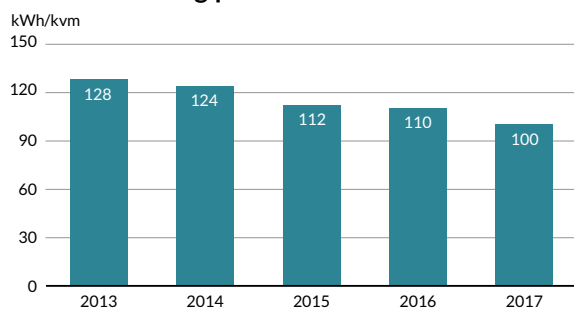
fastigheter med förnyelsebar eller klimatneutral energi har vi sedan 2006 minskat våra koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 med 97 procent.

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

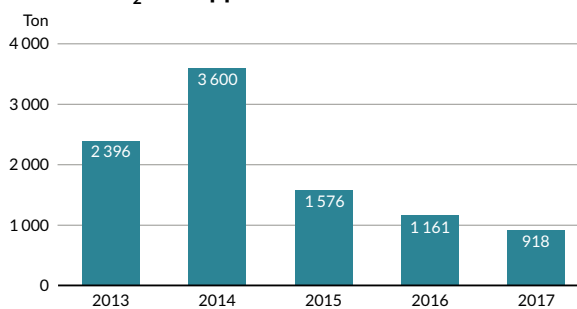
Vattenförbrukning är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen och även om inga brist-situationer ännu har uppkommit på de orter där vi har verksamhet, arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att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

Varje år genomförs affärsplaneringar runtom i bolaget som fokuserar på utvecklings- och förbättringsområden i verksamheten. Baserat på affärsplanerna fastställs mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. För mer information om våra miljömål för 2017 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 12.

Förbättrad energiprestanda



Sänkta CO₂-utsläpp



Avser scope 1 och 2

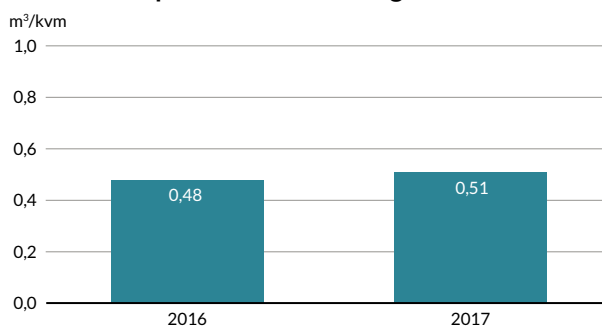
Allt större andel av avfallsåtervinning



- Återvinning, 49%
- Energiåtervinning genom förbränning, 49%
- Deponi och farligt avfall, 2%

Hyresgästavfall 2017

Större fokus på vattenförbrukning



Vattenintensitet

Kriterier enligt ramverket

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

I och med det nya ramverket höjdes även nivån för finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt. Dessa ska vara certifierade enligt LEED för ny- och ombyggnad, på nivå Platina eller BREEAM-SE på nivån Outstanding, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets riktlinjer (BBR-kraven). Ramverket och CICERO:s utlåtande finns på www.vasakronan.se.

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

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2017-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	407
Befintliga fastigheter	13 824
- varav tidigare ny- ombyggnadsprojekt	5 102
Totalt godkänt investeringsbelopp	14 231
Utestående volym gröna obligationer	8 035
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	6 196

Pågående ny och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda (P), kWh/kvm	Energiprestanda BBR ²⁾ , kWh/kvm	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Kronåsen 1:1 (Hubben) ¹⁾	Uppsala	LEED Platina (P)	30	115	38	1 018
Hilton 7 ²⁾	Stockholm	LEED Platina (P)	50	80	-	-
Kronåsen 1:1 (Celsius)	Uppsala	LEED Platina (P)	51	96	-	-

1) Projektet är delfinansierat av gröna banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information på sidan 33.

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) = Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Hilton 7 och Kronåsen 1:1 då dessa projekt inte var färdigställda per 2017-12-31.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda, kWh/kvm	Vattenintensitet, m ³ /kvm	Utsläpp, kg/kvm
Heden 22:19	Göteborg	LEED Guld	64	0,2	0,0
Heden 42:4	Göteborg	LEED Guld	69	0,8	0,0
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Guld	67	0,6	0,0
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	LEED Guld	60	0,3	0,0
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Guld	86	0,2	0,7
Nereus 1	Malmö	LEED Platina	72	0,2	0,6
Riga 2	Stockholm	LEED Guld	46	0,3	0,0
Hekla 1	Stockholm	LEED Guld	53	0,3	0,0
Albydal 3	Stockholm	LEED Guld	65	0,2	0,0
Tre Vapen	Stockholm	LEED Guld	85	0,3	0,0
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	LEED Guld	86	0,5	0,0
Modemet 1, Hus 8 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	29	0,4	0,0
Rosenborg 3 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	48	0,3	0,0
Uggleborg 12 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	63	0,4	0,0

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 2017-12-31 utgjorde dessa fastigheter 5,1 mdkr av totalt 13,8 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar".

Övriga upplysningar

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i ramverket för gröna obligationer. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Ramverket finns på www.vasakronan.se. Den miljödata som redovisas är framtagna enligt samma principer och metoder som hållbarhetsrapporten och framgår på sidan 114.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras vid hel- och halvårsskifte i samband med att externa värderingar utförs. Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår av not 13 på sidan 97.

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser utsläpp hänförligt till energianvändningen i byggnaden med beaktande av val av energi. I energiprestandan och utsläppsberäkningen ingår inte s.k. hyresgästel.

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



HUBBEN
Nybyggnad

Hubben, som är ritad av White Arkitekter, är cirka 13 000 kvadrater och belägen i Uppsala Science Park. Byggnaden innehåller restaurang, kontor, laboratorier samt konferenslokaler och blev inflyttningsklar i november 2017.

Några exempel på miljöåtgärder vidtagna under projektet:

- Stort fokus på att minska mängden byggavfall. När projektet avslutades kunde vi konstatera att avfall per producerad kvadratmeter uppgick till 38 kg, varav inget gick till deponi.
- Solceller på taket
- Energieffektiva installationer
- Allt byggmaterial bedömt enligt Byggarubedömningen

Klara C är ett kontorshus med konferensanläggning och flera restauranger mitt i Stockholms city. Fastigheten är cirka 35 000 kvadratmeter och byggdes 1931. Under åren 2014–2017 genomgick byggnaden en omfattande ombyggnad. Bland annat byttes fönster ut och de tekniska installationerna moderniserades vilket lett till att energianvändningen minskat drastiskt.

För att minska mängden byggavfall har en del av inredningen återbrukats i andra byggnader. När projektet avslutades kunde vi konstatera att avfall per ombyggd kvadratmeter uppgick till 33 kg, vara cirka 1 procent gick till deponi.

Projektet uppnådde under 2017 LEED-certifiering med betyg platina vilket är den högsta certifieringsnivån.

KLARA C
Ombyggnad



LÄPPSTIFTET
Befintlig fastighet

Läppstiftet är en kontorsbyggnad i Göteborg, omfattande cirka 32 000 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1986–1989 och har funnits i Vasakronans ägo sedan 2001.

Under de gångna åren har ett flertal åtgärder utförts för att minska byggnadens energianvändning och vid utgången av 2017 hade fastigheten en energiprestanda på 60 kWh per kvadratmeter och år.

Läppstiftet var en av Vasakronans första befintliga fastigheter att certifieras enligt LEED EB:OM.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasakronans Investerarrapport gröna obligationer

Till Vasakronan AB, org. nr 556061-4603

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska företagets Investerarrapport gröna obligationer ("investerar rapporten") för år 2017. Investerarrapporten omfattar sidorna 127–129 i årsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för investerarrapporten

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 21 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR