

Investerarrapport 2019



Investerarrapport – Grön finansiering

Vasakronan gav ut världens första gröna företagsobligation i november 2013, och är fortsatt den största emittenten av gröna företagsobligationer i Sverige. Sedan 2018 omfattar Vasakronans ramverk inte bara obligationer, utan samtliga låneinstrument. Ramverket följer Green Bond Principles och är granskat av CICERO med högsta betyg, "Dark Green". Vasakronan emitterade under 2018 världens första gröna företagscertifikat.

Fastigheter står för drygt 30 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. Dessutom har vi genom att förse våra fastigheter med förnyelsebar eller klimatneutral energi sedan 2006 minskat koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 och utsläpp från flygresor med totalt 99 procent.

Stora mängder byggmaterial används vid nyproduktion, ombyggnad och lokal anpassningar av fastigheter. Materialet i vår projektverksamhet orsakar en hög grad av miljö- och klimatpåverkan när det utvinns och produceras och behovet av transporter är stort. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom se till att materialet inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystemen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete används Byggarubedömningen.

Ny- och ombyggnadsprojekt ger upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av det återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Som fastighetsägare tar vi även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Många gånger är det vi som avgör hur noggrant det avfallet kan sorteras eftersom det är vi som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten.

EU:s avfallshierarki styr vårt arbete med att minska miljöpåverkan både från byggavfallet och hyresgästernas avfall. Målet är att minimera avfallet som går till deponi och förbränning och öka andelen som återvinns eller återbrukas.

Att minska vattenförbrukningen är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen. I Uppsala, en av fyra orter där vi finns, har kommunen signalerat att det råder en brist-situation. Därför arbetar vi kontinuerligt, både där och på våra övriga orter, 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.

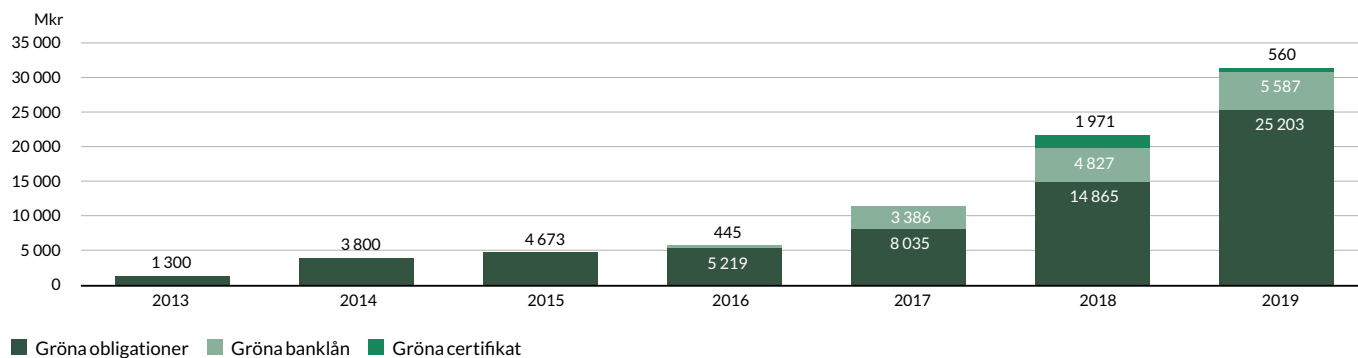
Varje år tas en bolagsövergripande affärsplan fram med mål för ekonomi, miljö och sociala aspekter. Den bryts sedan ned i specifika planer och mål för respektive enhet och följs upp kontinuerligt under året. För mer information om våra miljömål för 2019 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 142 i årsredovisningen för 2019.

Grön finansiering

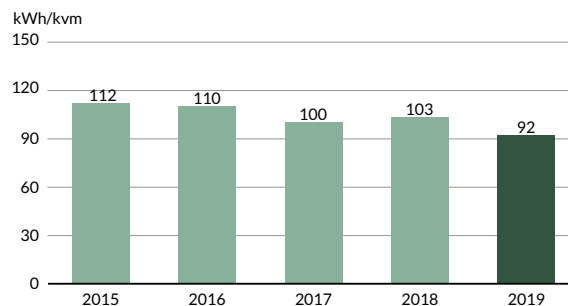
Under 2019 emitterade Vasakronan gröna obligationer för 13,4 mdkr. Totalt utestående gröna obligationer och certifikat uppgick vid årsskiftet till 25,8 mdkr (16,8). Det motsvarar 39 procent (28) av de totala skulderna. Gröna obligationer är nu emitterade i sex olika valutor SEK, NOK, EUR, JPY, AUD och USD. Gröna tillgångar uppgick vid årsskiftet till 33,3 mdkr, vilket ger 7,6 mdkr i återstående grönt låneutrymme.

Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4,8 mdkr vid utgången av året. Under 2019 togs det första gröna säkerhetsställda banklånet upp om 0,8 mdkr. Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, uppgår till 47 procent (35) av Vasakronans totala skuld.

Utveckling grön finansiering

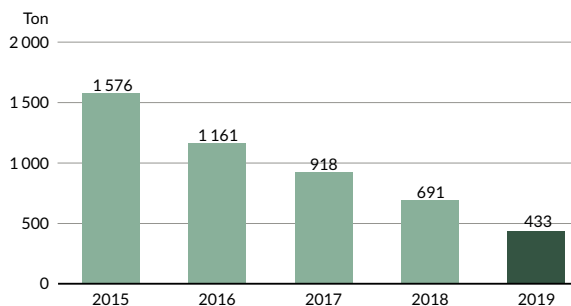


Energiprestanda



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 92 kWh/kvm vid utgången av 2019.

Sänkta CO₂-utsläpp



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

Kriterier enligt ramverket

Vad vi kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk som har granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk investeringar i såväl nybyggnads- och ombyggnadsprojekt som befintliga fastigheter.

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 för befintliga byggnader, på lägst guldnivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s utlåtande finns på www.vasakronan.se.

Vasakronan har ett särskilt konto för transaktioner som hänförs till emissionslikvider av gröna låneinstrument. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna låneinstrument är Vasakronan förbunden 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.

Utsläpp
9 192
ton

Minskning av klimatpåverkan från befintliga fastigheter (årlig).

Utsläpp
692
ton

Undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsfastigheter (årlig).

Övriga upplysningar

Investerar rapporten är upprättad utifrån de kriterier som finns i vårt ramverk för gröna finansiella instrument. 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 framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 116 i årsredovisningen för 2019.

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 sidan 87.

Inom kategorin "Befintliga fastigheter" ingår även 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 rapporterad till styrelsen och att en slutlig certifiering har erhållits.

Metod för beräkningar

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser sådant som kan hänföras till energianvändningen i byggnaden med beaktande av de avtal som Vasakronan ingått med respektive energileverantör. I energianvändningen och utsläppsberäkningen ingår inte så kallad hyresgäst (el som hyresgästen har eget abonnemang för).

Vid beräkning av minskad energianvändning mellan 2009 och 2019 i de befintliga fastigheterna (se tabell på sidan 140) har fastighetens uppmätta energianvändning

Godkänt investeringsbelopp 2019-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	977
Befintliga fastigheter	32 341
- varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	7 860
Totalt godkänt investeringsbelopp	33 318
Utestående volym gröna obligationer	25 203
Utestående volym gröna certifikat	560
Totalt utestående volym	25 763
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	7 555

per 2009-12-31 jämförts med uppmätt energianvändning per 2019-12-31. I de fall fastigheten tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad har den högsta tillåtna energianvändningen enligt BBR-kraven, vid tidpunkten när fastigheten färdigställdes, tillämpats.

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft under 2019, utan den förbättrade energiprestandan eller avtal om förnybar/klimatneutral energi, och fastighetens faktiska utsläpp under 2019 (utifrån uppmätt energianvändning 2019 och med beaktande av Vasakronans avtal om förnybar/klimatneutral energi).

Vid beräkning av den bedömda minskningen av energianvändningen i pågående ny- och ombyggnadsprojekt (se tabell på sidan 139) har prognostiserad energiprestanda jämförts med högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer (BBR-krav). Bedömda undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsprojekt avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft om den byggdes i enlighet med BBR-kraven och utan avtal om förnybar/klimatneutral energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans avtal om förnybar/klimatneutral energi.

Några av de befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med gröna banklån. För att den framräknade minskningen av klimatpåverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänförs till de gröna banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har andelen grönt lån i förhållande till fastighetens marknadsvärde använts. I de fall den befintliga fastigheten är pantsatt för gröna säkerhetsställda banklån utanför ramverket, har andelen pantbrev i förhållande till fastighetens marknadsvärde använts. För mer information om vilka fastigheter som även är delfinansierade av gröna banklån, se tabellen "Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering" på sidan 140.



NYBYGGNAD

Hilton

Kvarteret Hilton i Solna började byggas 2016 och stod klart under 2019. Byggnaden som är knappt 10 000 kvadratmeter stor, rymmer främst kontor men även ett café. De två översta våningarna, av totalt nio, är byggda i trä vilket reducerar klimatpåverkan från byggnationen. Översta våningen har en stor terrass och övriga takytor har försetts med sedumväxter. Dessa fördröjer dagvatten, bidrar till biologisk mångfald och isolerar byggnadens tak.

- Miljöcertifiering LEED, med uppnått betyg Platina
- Energieffektivitet 49 kWh/kvm, vilket är 39 procent lägre än lagkrav
- Elbuss till och från Solna station
- Gott om cykelparkering och omklädningsrum för cyklister
- Laddplatser för elfordon



NYBYGGNAD

Magasin X

Magasin X som byggs vid resecentrum i Uppsala, kommer att bli Sveriges största kontorshus i trä. Genom att välja trä som byggmaterial minskar koldioxidutsläppen per producerad kvadratmeter markant. Trä binder dessutom koldioxid genom fotosyntesen vilket gör att byggnaden, så länge den står kvar, är en koldioxidsänka. Byggnaden som blir 11 300 kvadratmeter stor beräknas vara klar för inflyttning under 2021.

- Miljöcertifiering LEED, med mål att nå betyg Platina
- Energieffektivitet 27 kWh/kvm, vilket är 67 procent lägre än lagkrav
- Solceller både på tak och integrerade i fasaden
- Borrhållslager för värme- och kylproduktion
- Bränslecellsanläggning för att långtidslagra sole
- Gott om cykelparkering och omklädningsrum för cyklister



BEFINTLIG FASTIGHET

Tre Vapen 2

Tre vapen 2 är en fastighet på Östermalm i Stockholm som inrymmer cirka 38 000 kvadratmeter kontor. Den byggdes ursprungligen för Konstfackskolan och stod färdig i september 1959. Byggnaderna är kulturminnesskyddade av Stockholms stad och får inte ändras i någon större omfattning. Tack vare investeringar i ny teknik samt ett systematiskt energispararbete tillsammans med hyresgästerna har energi-användningen minskat med 33 procent sedan 2009. Redan 2007 installerades de första solcellerna. 2015 kompletterades anläggningen och blev då drygt åtta gånger större.

- Miljöcertifiering LEED, med uppnått betyg Platina
- Energieffektivitet 77 kWh/kvm
- Solceller på taken
- Gott om cykelparkering och omklädningsrum för cyklister
- Laddplatser för elfordon

BEFINTLIG FASTIGHET

Dragarbrunn 31:1

Dragarbrunn 31:1, Svava är ett helt kvarter i Uppsala med byggnader både från arton- och nittonhundratalet. I kvarteret finns bostäder, hotell, kontor och butiker. Tack vare investeringar i ny teknik samt ett systematiskt energispararbete tillsammans med hyresgästerna har energianvändningen minskat med 33 procent sedan 2009. År 2016 installerades solceller på taket.

- Miljöcertifiering LEED med betyg Guld
- Energiförbrukning 83 kWh/kvm
- Solceller på taket
- Laddplatser för elfordon
- Bilpool för hyresgäster



SANDRA JONSSON, CHEF TEKNIK & SERVICE STHLM & UPPSALA

Effektbehov

Att minska vårt effektbehov har blivit en viktig uppgift för Sandra Jonsson, chef för teknik och service i Stockholm och Uppsala. Effektbehovet är ett mått på hur mycket energi som behövs för att kunna göra något vid en viss tidpunkt, till exempel att köra ventilationsanläggningen på full fart. Genom att inte köra alla installationer på max vid samma tidpunkt kan effektbehovet minska. Många energileverantörer försöker få sina kunder att minska sina effekttoppar och har därför kopplat sina avgifter till den högsta uttagna effekten. Att minska effektbehovet ger därmed både en minskad kostnad och en minskad miljöpåverkan. För mer information se sidan 21 i årsredovisningen 2019.



Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 977 mkr

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda (P), kWh/kvm	Energi- prestanda BBR ²⁾ , kWh/kvm	Bedömd minskning av energi- användningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Abbedissan 2 (f.d Priorn 5)	Malmö	LEED Platina (P)	32	45	28	107	-	-
Hilton 7 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	49	80	39	91	32	1 124
Kungsängen 14:5 (Magasin X)	Uppsala	LEED Platina (P)	27	80	67	238	-	-
Kronåsen 1:1 (Celsius)	Uppsala	LEED Platina (P)	33	96	66	255	-	-
Totalt			-	-	-	692	-	-

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

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) = Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Abbedissan 2, Kronåsen 1:1 (Celsius) och Kungsängen 14:5 (Magasin X) då dessa projekt inte var färdigställda per 2019-12-31.

INVESTERARRAPPORT 2019-12-31

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 32 341 mkr

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda, kWh/kvm, per 2009-12-31	Energi- prestanda, kWh/kvm, per 2019-12-31	Minskad energi- användning mellan 2009-2019,%	Minskning av klimat- påverkan (årligen), ton	Vatten- intensitet, m ³ /kvm, per 2019-12-31
Lorensberg 45:16	Göteborg	LEED Platina	126	77	39	95	0,25
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	LEED Guld	113	86	24	286	0,30
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	LEED Platina	81	57	30	481	0,31
Heden 42:4	Göteborg	LEED Guld	125	82	34	320	0,88
Heden 46:1	Göteborg	LEED Guld	100	87	14	151	0,13
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	LEED Guld	135	73	46	108	0,46
Heden 22:19	Göteborg	LEED Guld	102	54	47	472	0,25
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Guld	114	77	32	296	0,63
Inom Vallgraven 33:10	Göteborg	LEED Guld	102	69	33	51	0,37
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	LEED Guld	104	94	10	150	0,43
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	LEED Guld	108	85	22	153	0,48
Gasklockan 3	Malmö	LEED Guld	98	84	14	415	0,57
Kaninen 32	Malmö	LEED Guld	124	53	58	131	0,37
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Platina	119	79	34	129	0,20
Björnen 1	Malmö	LEED Guld	122	81	34	103	0,29
Bylgia 1	Malmö	LEED Platina	125	59	53	189	0,12
Abbedissan 1 (fd Priorn 2) ²⁾	Malmö	LEED Guld	124	92	26	94	0,61
Jungmannen 1	Malmö	LEED Guld	133	54	59	79	0,17
Nereus 1	Malmö	LEED Platina	124	68	45	354	0,21
Sejen 3 ⁴⁾	Malmö	LEED Platina	-	- ⁴⁾	-	-	-
Kurland 11	Stockholm	LEED Guld	127	85	33	42	0,48
Uggleborg 12 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	127	60	53	633	0,57
Tre Vapen 2 ²⁾	Stockholm	LEED Platina	115	77	33	303	0,27
Rosenborg 1	Stockholm	LEED Guld	179	93	48	120	0,20
Rosenborg 3 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	105	50	52	344	0,33
Hekla 1	Stockholm	LEED Guld	62	39	37	198	0,29
Riga 2	Stockholm	LEED Guld	104	43	59	412	0,54
Modemet 1 (hus 8) ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	105	34	68	587	0,35
Hammarby Gård 12	Stockholm	LEED Platina	94	70	26	70	0,38
Albydal 3	Stockholm	LEED Guld	89	71	21	109	0,20
Skjutsgossen 8	Stockholm	LEED Guld	111	67	40	102	0,41
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	LEED Guld	189	67	64	260	0,22
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	LEED Platina	80	58	28	412	0,42
Dragarbrunn 31:1 ²⁾	Uppsala	LEED Guld	125	83	34	443	1,03
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	LEED Guld	168	78	54	292	0,26
Fålhagen 1:39 ⁴⁾	Uppsala	LEED Platina	-	- ⁴⁾	-	-	-
Hubben ¹⁾³⁾	Uppsala	LEED Platina	115	48	59	271	0,62
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	LEED Guld	145	88	39	537	0,46
Totalt			117	70	37	9 192	0,39

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 2019-12-31 utgjorde dessa fastigheter 7,9 mdkr av totalt 33,3 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar och metod".

2) Fastigheten är delfinansierad med grönt säkerhetsställt banklån. Se mer information "Övriga upplysningar och metod".

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

4) Fastigheten förvärvades i december 2019 och saknar därmed data för tolv månader. Invald i den gröna poolen baserat på prognostiserad energiprestanda. För Sejen 3 uppgick prognostiserad energiprestanda till 70 kWh/kvm och för Fågelhagen 1:39 uppgick prognostiserad energiprestanda till 42 kWh/kvm.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Investerarrapport – Grön finansiering

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska företagets Investerarrapport – Grön finansiering ("investerarrapporten") för år 2019. Investerarrapporten omfattar sidorna 136–140 i årsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 136 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronans Ramverk för Grön Finansiering ("Vasakronan Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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 23 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR