

Investerar- rapport

Vasakronan

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 där lånelikviden är öronmärkt till gröna investeringar. Ramverket följer Green Bond Principles och har utvärderats av CICERO med högsta betyg, "Dark Green". 2018 emitterade Vasakronan 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 minska energianvändningen med 61 procent. Vi arbetar även med att producera egen förnybar energi och hade vid årsskiftet 71 solcellsanläggningar i drift.

Stora mängder byggmaterial används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet i vår projektverksamhet orsakar stor miljö- och klimatpåverkan när det utvinns och produceras samt transporteras till våra

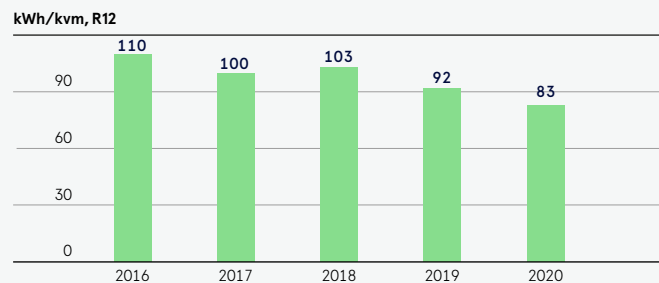
byggarbetsplatser. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom se till att materialet inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till naturen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete används Byggvarubedömningen.

Ny- och ombyggnadsprojekt ger även upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av det återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Som fastighetsägare tar vi även

hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Även om vi i mycket liten utsträckning kan påverka vilken typ av, och mängden, avfall som uppstår i våra hyresgästers verksamhet kan vi påverka hur noggrant det avfallet sorteras eftersom det är vi som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. Vi ställer också krav i våra hyresavtal på sortering. 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.

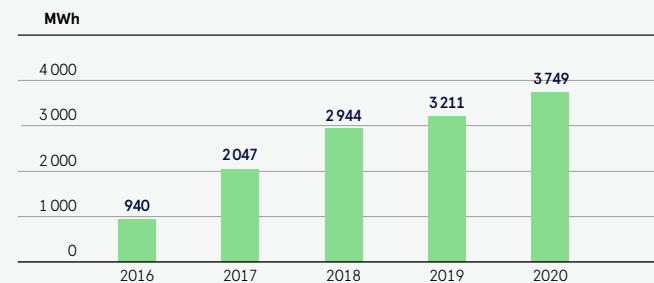
Att minska vattenanvändningen är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken på våra orter. I Uppsala, en av fyra orter där vi finns, har kommunen signalerat att det råder en bristsituation. Därför arbetar vi kontinuerligt, både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

Energiprestanda



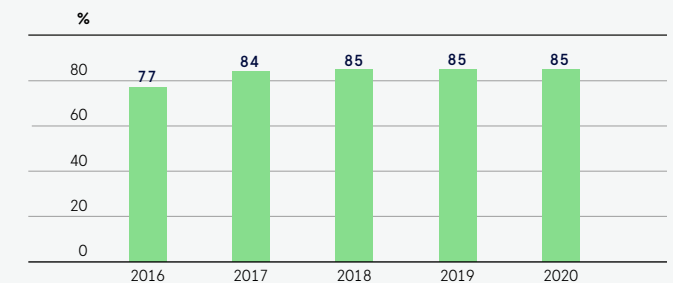
Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vid utgången av 2020.

Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 3 749 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

Miljöcertifieringar



Vid utgången av året var 85 procent av beståndet miljöcertifierat.

ning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Genom arbetet med att minska vår energianvändning, samt genom utfasning av fossila bränslen från energiförsörjningen till våra fastigheter och fordon, har vi sedan 2006 minskat koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med närmare 90 procent. Sedan flera år tillbaka pågår även ett långsiktigt och systematiskt arbete med att minska utsläppen i scope 3, främst hänförliga till byggverksamhet och hyresgästernas användning av lokalerna.

Redan 2018 lät Vasakronan utvärdera sina dåvarande klimatmål enligt Science Based Target initiative och fick då bekräftat att klimatmålen var långt mer ambitiösa än vad som krävs för att ligga i linje med vetenskapen. I slutet av 2019 skärptes det långsiktiga klimatmålet till att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030. En färdplan för att

nå målet har också tagits fram med en beskrivning av vad som räknas med i målet, hur det ska nås samt hur eventuella kvarvarande utsläpp ska kompenseras för att uppnå neutralitet.

Varje år tas en bolagsövergripande affärsplan fram med årsvisa mål för ekonomi, miljö och sociala aspekter. För mer information om våra miljömål för 2020 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 173 i årsredovisningen för 2020.

Grön finansiering

Av de obligationer som emitterats under 2020 utgjordes 96 procent av gröna obligationer. Totalt emitterades 11,8 mdkr (13,4) gröna obligationer, vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Totalt utestående gröna obligationer och certifikat uppgick vid årsskiftet till 34,9 mdkr (25,8). Det motsvarar 50 procent (39) 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 53,8 mdkr (33,3), vilket ger 18,9 mdkr (7,6) i återstående grönt låneutrymme.

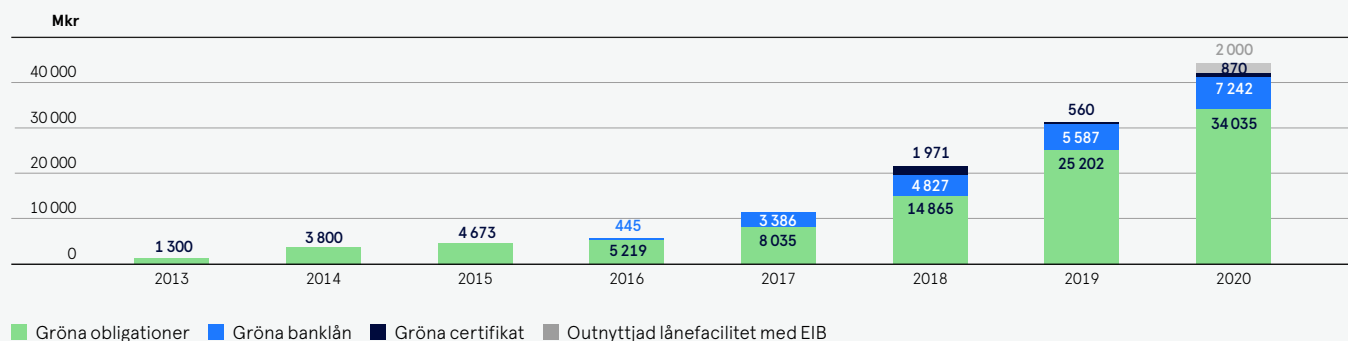
Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 5,5 mdkr (4,8), samt en ännu inte utnyttjad grön lånefacilitet med Europeiska Investeringsbanken om 2 mdkr. Under 2020 togs även gröna säkerställda banklån upp om 1 mdkr (0,8) och vid årsskiftet uppgick totalt utestående gröna säkerställda banklån till 1,8 mdkr (0,8). Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, uppgår till 61 procent (47) av Vasakronans totala skuld.

Kriterier enligt ramverket

Vad vi kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk 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).

Utveckling grön finansiering



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

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 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.

Godkänt investeringsbelopp 2020-12-31

	mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	988
Befintliga fastigheter	52 760
– varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	7 267
Solcellsparkar	28
Totalt godkänt investeringsbelopp	53 776
Utestående volym gröna obligationer	34 035
Utestående volym gröna certifikat	870
Totalt utestående volym	34 905
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	18 871

Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 127 i årsredovisningen för 2020.

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 108–109 i årsredovisningen för 2020.

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 och att en slutlig certifiering har erhållits.

Utsläpp, ton

17 968

Bedömd minskning av klimatpåverkan från befintliga fastigheter (årlig).

Utsläpp, ton

520

Bedömda undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsfastigheter (årlig).

Metod för beräkningar

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser scope 1 och 2-utsläpp som är hänförliga till energianvändningen i byggnaden med beaktande av de avtal som Vasakronan ingått med respektive energileverantör, så kallad market based method. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har dock ej tagits med.

Vid beräkning av minskad energianvändning mellan 2009 och 2020 i de befintliga fastigheterna (se tabell sidan 169 i årsredovisningen för 2020 alternativt sidan 8 i denna rapport) har fastighetens uppmätta energianvändning per 2009-12-31 jämförts med uppmätt energianvändning per 2020-12-31 (faktisk förbrukning och inte normalårskorrigerad förbrukning). I de fall fastigheten förvärvats eller byggts efter 2009-12-31, har det registrerade energivärdet vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträdde/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestandan som åstadkommit från 2009 fram till nu samt avtal om förnybar energi, och fastighetens faktiska utsläpp under 2020 baserat på uppmätt energianvändning 2020 och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Vid beräkning av den bedömda minskningen av energianvändningen i pågående ny- och ombyggnadsprojekt (se tabell på sidan 168) 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 energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Några av de ny- och ombyggnadsprojekt samt befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med gröna banklån. För att de framräknade undvikna utsläppen samt minskningen av klimatpåverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänförs till de gröna banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har andelen gröna lån i förhållande till prognostiserad investering respektive 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 tabellerna på sidorna 168-169 i årsredovisningen för 2020 alternativt sidan 7-8 i denna rapport.

Exempel på tillgångar i den gröna poolen



BEFINTLIG FASTIGHET

Klara Zenit

Blåmannen 20 ligger i centrala Stockholm och innehåller kontor, butikslokaler, restauranger, gym, och garage. Under årens lopp har fastigheten byggts om och innehåller nu även 48 lägenheter och 51 radhus uppe på taken. Vasakronan köpte fastigheten i slutet av 2010 och har under de senaste åren genomfört många hållbarhetsåtgärder i fastigheten. Energianvändningen har minskat med cirka 50 procent sedan 2010 tack vare ett systematiskt energispararbete, innefattande bland annat installation av baslastvärmepump och ledbelysning, samt förbättrat ventilationssystem. I kvarteret huserar även transportlösningen "Älskade stad", som med elfordon distribuerar leveranser den sista biten till hyresgästerna i kvarteret. På vägen tillbaka tar fordonet med avfall som samlas i kvarteret innan det transporteras vidare ut ur staden.

- Miljöcertifiering LEED, betyg Platina
- Energiförbrukning 90 kWh/kvm och år
- Solceller på taken som genererar 154 000 kWh/år
- Cykelkonceptet, "Cykel och service" med parkering, service och omklädningsrum för cyklisterna
- Laddplatser för elfordon
- Artrik växtvägg som bidrar till biologisk mångfald



NYBYGGNADSPROJEKT

Nattugglan

I kvarteret Nattugglan på Södermalm i Stockholm uppförs en ny byggnad på 23 000 kvadratmeter som främst kommer att rymma kontor, men även restaurang- och konferensytor. Projektet är det första inom Vasakronan som arbetar med en klimatkalkyl. Enligt den bedöms klimatpåverkan i produktionskedet uppgå till cirka 398 kg koldioxid-ekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea, vilket innebär en besparing på 15 procent jämfört med initial kalkyl. De åtgärder som vidtagits för att åstadkomma minskningen är bland annat en mer slimmad konstruktion som resulterar i en minskad mängd betong, inköp av klimatförbättrad betong samt armering tillverkad av återvunnen råvara. Även installationer och det invändiga byggmaterialet har valts ut med klimatpåverkan som en utslagsgivande faktor.

- Miljöcertifiering LEED, med målet att nå betyg Platina
- Energiförbrukning 45 kWh/kvm, vilket är 35 procent lägre än lagkrav
- Beräknad klimatpåverkan 398 kg CO₂e kvm/BTA från produktionskedet (enligt EN 15978, A1-A5), samtligt byggmaterial
- Gott om cykelparkering
- Laddplatser för elfordon
- Avfallskvarnar i storkök och diskrum
- Lokalt omhändertagande av dagvatten genom egen infiltrationsanläggning
- Artrikt sedumtak om 1700 kvadratmeter
- Samarbete med Tryggare Sverige för en tryggare och säkrare plats för människor som vistas i kvarteret



UPPSALA

Solcellspark

På Rapskatan i Fyrislund i Uppsala äger Vasakronan ett markområde om totalt cirka 12 hektar. Mark som på sikt kan komma att utvecklas men som fram till nu stått oanvänd. Under våren 2020 började Vasakronan anlägga en solcellspark på 7 hektar av området. När parken är i drift fördubblar den Vasakronans egen soletproduktion i ett slag och tillför samtidigt förnyelsebar el till elnätet i Uppsala.

- 30 000 kvadratmeter kristallina solceller, motsvarande 11 000 paneler
- Installerad effekt 4,4 MWh
- Beräknad elproduktion: 4 GWh per år

”I Priorn ligger energianvändningen på 22kWh per kvadratmeter och år. Det är otroligt bra!”

Ulf Näslund

Chef teknikutveckling



Vasakronans fastigheter ska bli självförsörjande på energi. Hur jobbar ni för att nå det?

– Det första är att optimera och se till att byggnaderna sköts på bästa sätt. Till exempel att det är rätt temperatur på rätt plats och ingen överventilering. Vi behöver också byta ut äldre teknik mot ny och tillföra nya funktioner i styrsystemen. Målet är att bättre kunna behovsstyra våra byggnader.

– De som arbetar med driften hos oss gör ett fantastiskt jobb! För drygt tio år sedan satte Vasakronan målet att halvera mängden köpt energi, från 200 till 100 kWh per kvadratmeter och år. När vi nådde det målet satte vi ett nytt, att halvera en gång till ner till 50. Redan nu

ligger vi på cirka 83 kWh per kvadratmeter och år.

– Men vi måste också investera i våra hus. Det handlar om att se till att byggnaden är klimatsmart genom att till exempel byta till energiglas i fönstren och tilläggsisolera, men även att samarbeta med våra kunder.

Konkreta exempel på vad ni gjort under 2020?

– Vi har byggt en solcellspark i Uppsala och tittar på möjligheten att bygga en till. Vi har även satsat på geoenergianläggningar och tagit flera i drift. Bland annat i Priorn i Malmö. I den ligger energianvändningen på 22 kWh per kvadratmeter och år. Det är otroligt bra!

– Ytterligare en anläggning kommer att finnas i Magasin X i Uppsala och en under Hötorgshusen i Stockholm. Den sistnämnda blir en av de största i landet för kommersiella byggnader och innebär att mängden köpt energi kan minskas betydligt.

– Vi har också fortsatt vår digitala satsning. Den bär nu frukt i form av bra data och underlag för att mäta och följa upp. Det är A och O när det gäller energieffektivisering.

Vilka utmaningar ser du inför framtiden?

– Energilagring för en bra energibalans över året. Men utvecklingen går snabbt så jag är optimistisk!

Vår påverkan på FN:s globala hållbarhetsmål

2015 antog FN:s medlemsländer 17 hållbarhetsmål, som ska vara uppnådda till 2030. Näringslivet spelar en nyckelroll och många företag bidrar till att målen kommer att nås, men det finns också en risk att företag driver verksamhet som aktivt motverkar

målen. Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmålen. Vi har också analyserat om det finns någon risk för att verksamheten skulle kunna hindra att något av målen uppnås.

Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 "Hållbar energi för alla", mål 9 "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur", mål 11 "Hållbara städer och samhällen" och mål 12 "Hållbar konsumtion och produktion". Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 "Bekämpa klimatförändringarna".

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

För mer information om hur vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 137-160 i årsredovisningen för 2020.



Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 988 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital BBR ² , kWh/kvm	Bedömd minskning av energianvändningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Abbedissan 2 (f.d Priorn 5)	Malmö	Platina	32	45	29	129	39	-
Nattugglan 14 ¹	Stockholm	Platina (P)	45	80	44	111	-	-
Kungsängen 14:5 (Magasin X) ¹	Uppsala	Platina (P)	27	80	66	136	-	-
Kronåsen 1:1 (Celsius) ¹	Uppsala	Platina (P)	33	96	66	145	26	953
Totalt			-	-	-	520	-	-

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

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Kungsängen 14:5 (Magasin X) och Nattugglan 14 då dessa projekt inte var färdigställda per 2020-12-31.

Solcellspark, upparbetad investering om 28 mkr

Fastighet	Ort	Producerad energi under innevarande år ¹	Beräknad årlig produktion energi, MWh	Minskad klimatpåverkan, årlig, ton ¹
Solcellspark	Uppsala	-	4 000	-
Totalt		-	4 000	-

1) Solcellsparken färdigställdes i december 2020 och kommer driftsättas under 2021.

Producerad energi och minskad klimatpåverkan under 2020 uppgick därför till noll.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 52 760 mkr

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2020-12-31	Minskad energi-användning 2009-2020, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årigen), ton	Vatten-intensitet, m ³ /kvm, 2020-12-31
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	Platina	81	50	38	503	0,28
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	Guld	113	83	27	310	0,33
Heden 22:19	Göteborg	Guld	102	54	47	502	0,22
Heden 42:4	Göteborg	Guld	125	75	40	152	0,93
Heden 46:1	Göteborg	Guld	100	93	8	107	0,14
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	Guld	114	83	27	314	0,53
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	Guld	135	71	47	114	0,33
Inom Vallgraven 33:10	Göteborg	Guld	102	66	35	47	0,32
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	Guld	104	78	25	130	0,37
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	Guld	108	82	24	129	0,38
Lorensberg 45:16	Göteborg	Platina	126	74	41	82	0,16
Nordstaden 10:23	Göteborg	Guld	174	70	60	556	0,27
Nordstaden 8:27	Göteborg	Platina	156	84	46	869	0,51
Abbedissan 1 (fd Priorn 2) ²	Malmö	Guld	124	58	53	84	0,59
Björnen 1	Malmö	Guld	122	81	33	108	0,18
Bylgia 1	Malmö	Platina	125	61	51	217	0,10
Gasklockan 3	Malmö	Guld	98	81	17	553	0,59
Jungmannen 1	Malmö	Guld	133	50	63	83	0,06
Kaninen 32	Malmö	Guld	124	42	66	66	0,22
Magnus Stenbock 2	Malmö	Guld	159	76	52	209	0,17
Magnus Stenbock 4	Malmö	Platina	119	78	35	222	0,13
Nereus 1	Malmö	Platina	124	66	47	238	0,10
Relingen 1	Malmö	Platina	224	68	70	258	0,17
S:t Jörgen 7	Malmö	Guld	77	50	34	96	0,09
Sejen 3 ⁴	Malmö	Platina	-	83	-	110	0,26
Sirius 1	Malmö	Guld	69	50	28	148	0,18
Albydal 3	Stockholm	Guld	89	72	19	143	0,18
Blåmannen 20	Stockholm	Platina	286	90	68	3 143	0,44
Getingen 11	Stockholm	Platina	168	75	55	830	0,22
Hammarby Gård 12	Stockholm	Platina	94	66	30	65	0,21

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2020-12-31	Minskad energi-användning 2009-2020, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årigen), ton	Vatten-intensitet, m ³ /kvm, 2020-12-31
Hekla 1	Stockholm	Guld	62	36	42	228	0,17
Hilton 7 ^{1,3}	Stockholm	Platina	-	60	-	80	0,18
Kurland 11	Stockholm	Guld	127	88	31	52	0,37
Modemet 1 (hus 8) ¹	Stockholm	Platina	105	26	75	179	0,17
Riga 2	Stockholm	Guld	104	32	69	539	0,30
Rosenborg 1	Stockholm	Platina	179	89	50	160	0,16
Rosenborg 3 hus 3 ¹	Stockholm	Platina	105	38	64	171	0,14
Rosenborg 3 hus 4 ¹	Stockholm	Platina	105	51	51	54	0,15
Rosteriet 6 och 8	Stockholm	Platina	224	75	67	1 149	0,17
Skjutsossen 8	Stockholm	Guld	111	54	51	132	0,25
Spektern 13	Stockholm	Guld	168	68	60	1 164	0,41
Tre Vapen 2 ²	Stockholm	Platina	115	77	33	320	0,21
Uggleborg 12 ^{1,2}	Stockholm	Platina	127	58	55	632	0,34
Uppfinnaren 2	Stockholm	Guld	95	44	54	259	0,39
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	Guld	168	70	58	305	0,22
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	Guld	145	77	47	583	0,42
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	Platina	80	48	40	457	0,23
Dragarbrunn 31:1 ²	Uppsala	Guld	125	71	43	514	0,88
Fålhagen 1:39 ⁴	Uppsala	Platina	-	61	-	129	0,14
Kronåsen 1:1(Hubben) ^{1,3}	Uppsala	Platina	115	46	60	187	0,54
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	Guld	189	56	70	283	0,20
Totalt			-	-	-	17 968	-

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 2020-12-31 utgjorde dessa fastigheter 8,4 mkr av totalt 53,8 mkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar" och "Metod".

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

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

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

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

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

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) att översiktligt granska företagets ”Investerarrapport – Grön finansiering” (investerarrapporten) för år 2020. Investerarrapporten omfattar sidorna 162–169 i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 162 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronan AB (publ)s Ramverk för Grön Finansiering (”Vasakronan Green Finance Framework”) som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta

dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella- och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR