



Investerarrapport - Gröna obligationer 2023

INVESTERARRAPPORT - GRÖNA OBLIGATIONER 2023

Vacses uppdrag är bland annat att se till att ägarna får en hög riskvägd avkastning. En avkastning som kommer svenska nuvarande och blivande pensionärer till godo. Men aldrig på bekostnad av miljö, människor och det samhälle där vi verkar. Under juni 2018 noterades Vacses första gröna obligation på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List till ett värde av 500 mkr. Drygt fyra år senare, vid utgången av december 2023, var 100 % av obligationsfinansieringen grön och uppgick till 2 550 mkr.

Hållbarhet för Vacse innebär att ta ansvar för miljömässiga, sociala, ekonomiska och etiska frågor. Vacse har antagit skarpa klimatmål om halverade utsläpp i egen verksamhet till 2030 i jämförelse med basåret 2019 och klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2045. Klimatmålen är validerade av organisationen Science Based Targets initiative och ligger i linje med att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

Under 2022 utarbetades en samlad färdplan mot Vacses klimat- och energimål, samt åtgärder för linjering med EUs taxonomi för hållbara investeringar. Arbetet innefattar åtgärdsplaner i fastighetsbeståndet, tillväxtplaner och antaganden kring omvärldsfaktorer. Arbetet har kombinerats till en konkret plan för hur beståndet ska utvecklas och vilka insatser som krävs för att nå målen. Färdplanen har publicerats publikt för att uppmuntra till kunskapsutbyte och transparens i branschen.

Under 2023 har specifika färdplaner och målsättningar per fastighet arbetats fram. Dessa används som underlag för dialog med både externa driftpartners och hyresgäster. De lokala färdplanerna tar hänsyn till rådande förutsättningar kring exempelvis planerade underhållsåtgärder, hyresgästernas behov och lokal energileverantör.

Vacse omfattas i dagsläget inte av rapporteringskravet för EUs taxomin. Trots detta har bolaget valt att proaktivt ta fram en strategi för hur kriterierna för hållbara investeringar ska nås. Vid utgången av året bedömdes 45 % av Vacses fastigheter vara linjerade med taxominns krav, en ökning med 44 % jämfört med föregående år.

Vacses gröna ramverket har granskats av CICERO (Centre for International Climate Research).

Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete i Års- och hållbarhetsredovisningen 2023 som finns tillgänglig på Vacses hemsida.

HÅLLBAR UTVECKLING I VACSES FASTIGHETSBESTÅND

88,5 kWh/m²

Energiförbrukning i beståndet

93%

Gröna Hyresavtal

100%

Grön finansiering

75%

Fastigheter med energiklass C eller bättre

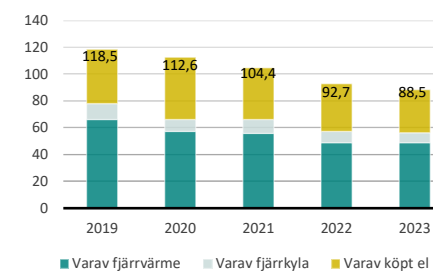
45%

Fastighetsvärde linjerat med EUs taxonomi

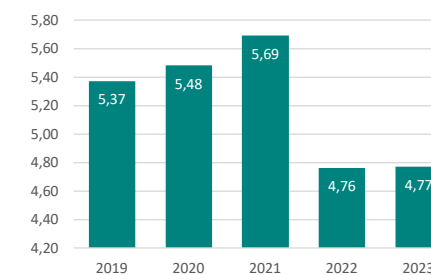
100%

Förnybar el

Energianvändning kWh/m² A_{temp}

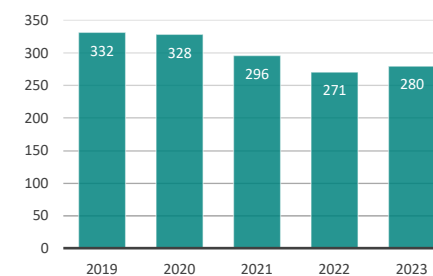


Utsläpp Kg CO₂e/m²A_{temp}

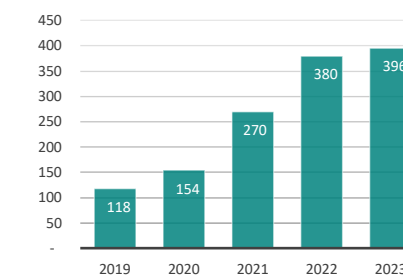


Scope 1 & 2, locationbased

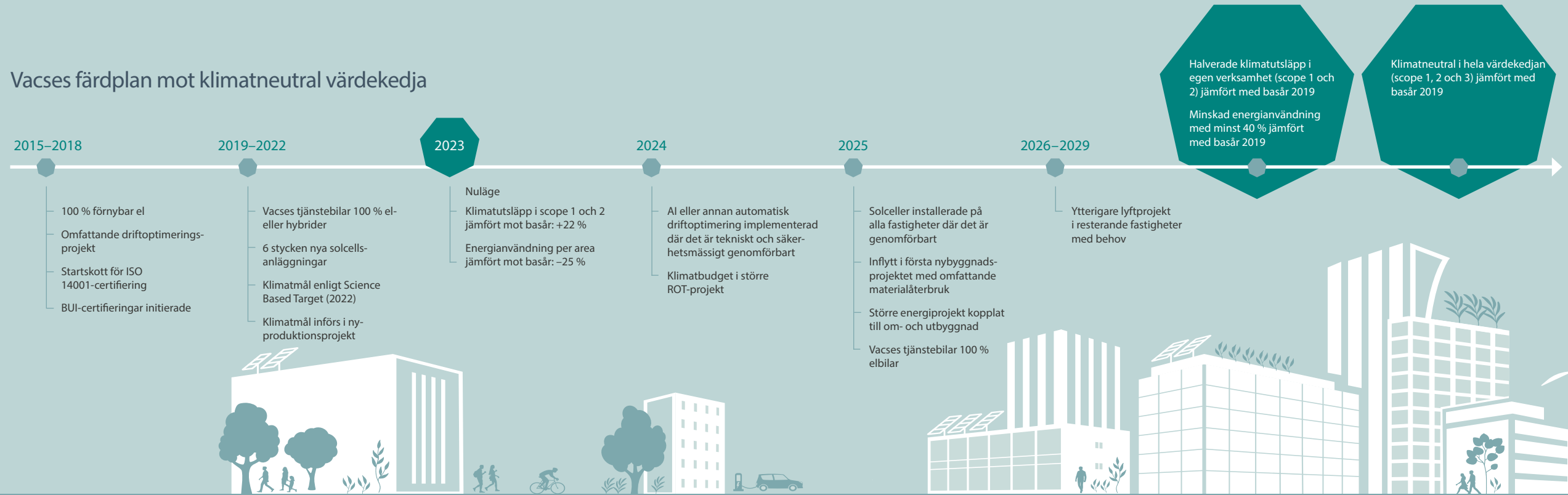
Vattenförbrukning l/m² A_{temp}



Egenproducerad förnybar energi MWh/år



Vaces färdplan mot klimatneutral värdekedja



LÖPANDE PROJEKT I EGEN VERKSAMHET

Vid förvärv av befintliga fastigheter:

- Se till att korrekt energimätning finns
- Efterfråga energiklass A, eller ta fram plan för hur det uppnås
- Ställ krav på att climateffektiva köldmedier används

Vid nybyggnation:

- Ställ krav på att energiklass A uppfylls
- Inför avtal med påföljd där entreprenören ansvarar för att utföra åtgärder tills projekterad prestanda uppnås

Vid ombyggnation:

- Energieffektiviseringsprojekt i samverkan med driftpartners och hyresgäster, t.ex. genom klimatskåtsåtgärder, förbättrad energiåtervinning, tillvaratagande av spillenergi, styråtgärder och annan uppgradering av installationer
- Ställ klimatkrav på alla projekt

I löpande drift:

- Fortsatt användning av 100 % grön el
- Utfasning av klimatskadliga köldmedier med högt GWP
- Samverka med och påverka leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att minska växthusgasutsläppen
- Utvärdera användning av geoenergi och värmepumpar för egen värmeproduktion på utvalda fastigheter

LÖPANDE PROJEKT I VÄRDEKEDJAN

Vid nybyggnation och ombyggnation:

- Undersök alternativ till nyproduktion. Premiera utveckling av befintliga fastigheter
- Ställ krav på att klimatutsläpp i uppförandeskedet ska vara mindre än 300 kgCO₂/BTA. Kravet skärps därefter gradvis

I löpande fastighetsdrift:

- Ställ krav på att driftpartners ska använda fossilfria fordon
- Utveckla incitament i driftavtal för att nå klimatmål

Underlätta hyresgästernas omställning:

- Tillhandahålla laddinfrastruktur till hyresgästerna
- Underlätta om möjligt kollektiva färdmedel
- Tillhandahålla bra miljörum i alla fastigheter för att underlätta återvinning hos hyresgästerna
- Samverka kring egen elproduktion där hyresgästerna önskar

FÖRNYBAR ENERGI

Solcellsanläggningar finns på 45 % av Vacses fastigheter och totalt producerades strax under 400 MWh under 2023. Under året har en befintlig fastighet i Västervik försetts med solceller och i tillägg har fastigheten Götaland 9 med tillhörande solceller anskaffats. Denna anläggning beräknas producera 45 MWh/år.

Under 2024 kommer den gamla regementsbyggnaden på Gotland, Visborg 1:15, att föras med solceller som beräknas producera 80 MWh/år. Den höga takten i utbyggnaden av solesproduktion medförde att ett nytt mål antogs under 2023: 100% av elbehovet till fastighetsdrift ska komma från egen eller säkerställt adderad förnybar produktion till 2030.

SYSTEMATISKT ARBETE MED ENERGIEFFEKTIVISERING

Omställningen till förnybar energi samt effektivisering av energianvändningen är uttalade fokusområden för Vacse. Ett aktivt arbete med energieffektivisering i både löpande drift och i nyproduktion och ombyggnad är en förutsättning för att lyckas. Vacses energiintensitet för fastighetsdrift har också minskat med 25 % i jämförelse med basår 2019. Målet är en 40 procentig minskning till 2030.

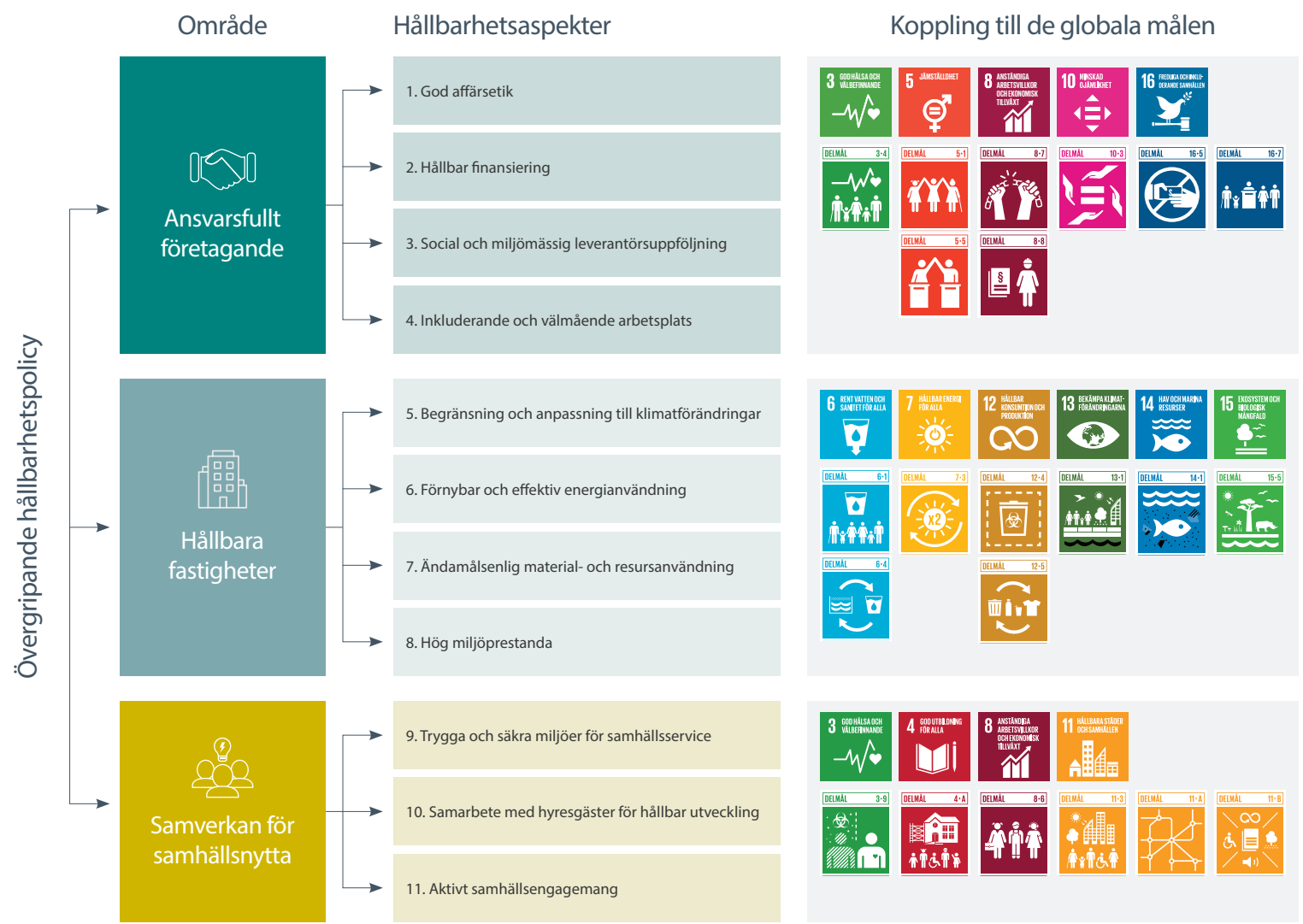
Det systematiska energiarbetet i förvaltningskedet bygger på samverkan mellan Vacse och driftpartners, där Vacse är engagerad ägare som följer upp energianvändningen månadsvis. Nära dialog med hyresgästerna är också centralt, där fastigheten och hyresgästernas behov och energianvändning hanteras i samverkan. I pågående projekt är Vacse en närvarande fastighetsägare genom hela processen för att möjliggöra beslut som leder till hållbara byggnader som ska förvaltas länge. Av Vacses fem pågående nybyggnadsprojekt kommer fyra fastigheter att inneha energiklass A.

Det elstöd som utbetalats under 2023 öronmärks för energieffektivisering, exempelvis modernisering av belysning, solcellsinstallationer och solfilm på glaspartier för att minska kylbehovet.

Under året har specifika färdplaner och målsättningar per fastighet arbetats fram, som används för underlag för dialog med både externa driftpartners och hyresgäster. De lokala färdplanerna tar hänsyn kring rådande förutsättningar kring exempelvis planerade underhållsåtgärder, hyresgästernas behov och lokal energileverantör.

TRE YTTERLIGARE FASTIGHETER KVALIFICERADE
Under året har fastigheten Götaland 9, inrymmande Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping, anskaffats. På byggnaden ryms solceller och under byggnaden finns ett akviferlager som säsongslagrar värme och kyla i ett grundvattenmagasin. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och kvalificerar med god marginal in i det gröna ramverket. I fastigheten Tvättbjörnen 1 har åtgärder under året i form av bland annat behovsstyrd ventilation sänkt energiförbrukningen med 3 % och därmed kvalificerar sig fastigheten, som byggdes 2008, till det gröna ramverket. Även i fastigheten Mörten 3 har energibesparande åtgärder resulterat i en minskning av energianvändningen med 4 % och fastigheten anses därmed vara grön enligt Vacses ramverk.

VACSES HÅLLBARHETSFRAMVERK





GRÖNA OBLIGATIONER 2023-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	-
Befintliga fastigheter	4 532
Totalt godkänt investeringsbelopp	4 532
Utestående volym gröna obligationer	2 550
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	1 982

CICERO

För att ge investerare trygghet i att Vacses investeringar leds i rätt riktning har klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research (CICERO) granskat ramverket och lämnat en Second Opinion, vilken har fått det näst högsta betyget, "Medium Green".

"Based on the overall assessment of the eligibility criteria in the green finance framework, governance and transparency considerations, and the "around the clock" use of many of Vacse's buildings, the framework receives an overall CICERO Medium Green shading."

"In 2021 the Board of Directors adopted an ESG policy that lays out the foundation for Vacse's operations as a long-term property owner."

"In their new construction they also work proactively to ensure climate resilient buildings, thereby reducing the risks of ongoing climate change on the built environment."

[Ta del av Cicero Second Opinion på Vacses hemsida](#)

RAMVERKET

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett Grönt ramverk ("Green Bond Framework") som har utformats tillsammans med Handelsbanken och uppdaterats under 2021. Det nya ramverket har beaktat kraven i EU Green Bond Standard samt EU:s Taxonomi. De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av ny- eller ombyggnadsprojekt är att byggnaden som lägst ska certifieras Miljöbyggnad "Silver", BREEAM-SE "Excellent", BREEAM "Excellent" eller LEED "Gold", samt uppnå en energiprestanda som är 20 % lägre än BBR-kravet vid bygglovs godkännande.

De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad minst enligt Miljöbyggnad "Silver" eller BREEAM In-Use "Very Good", samt ha en energiprestanda som är 25 % lägre än BBR-kravet vid bygglovs godkännande. I tillägg ska fastigheter färdigställda före 2011 ha en energiförbrukning som är lägre än 100 kWh/kvm och fastigheter färdigställda mellan 2011 och 2020 ha en energiförbrukning som är lägre än 90 kWh/kvm. En större renovering av befintlig byggnad måste medföra en energibesparing om minst 30 % och är då giltig för allokering till gröna obligationer under tre år.

BEFINTLIGA FASTIGHETER SOM ÄR KVALIFICERADE ENLIGT DET GRÖNA RAMVERKET

ORT	FASTIGHET	FÄRDIGSTÄLLD	CERTIFIERING	UTHYRINGSBAR AREA, m ²	NYPRODUKTIONSKRAV PÅ ENERGIPRESTANDA (kWh/m ² A _{temp}) ¹	ENERGIPRESTANDA (kWh/m ² A _{temp}) ²	ENERGIPRESTANDA JMF MED BBR-KRAV ²	SPECIFIK ENERGIANVÄNDNING (kWh/m ² A _{temp}) ³	ENERGIFÖRÄNDRING JMF MED FG ÅR (MWh)	ANDEL FÖRNYELSEBAR ENERGI ⁴	KLIMATPÅVERKAN (KG CO ₂ e/m ² A _{temp}) ⁵	UTSLÄPPSFÖRÄNDRING JMF MED FG ÅR (TCO ₂ e)
Öckerö	Björkö 1:313	2020	Miljöbyggnad Silver	3 087	115	31	-73%	19	10	100%	1,46	0,78
Jönköping	Götaland 9	2023	Miljöbyggnad Guld	9 220	96	47 ⁶	-51%	26	*	100%	Ej i drift helår	Ej i drift helår
Linköping	Instrumentet 1	2017	Miljöbyggnad Silver	7 395	84	49	-42%	49	31	47%	4,04	3,40
Skövde	Mode 4	2018	BREEAM In-Use Excellent/ Very Good	8 154	95	37	-62%	37	-1	76%	2,52	-0,60
Södertälje	Mörten 3	2013	BREEAM In-Use Very Good	7 800	132	99	-25%	84	-25	89%	4,33	-4,33
Sollentuna	Tabellen 4	2010	BREEAM In-Use Very Good	19 294	155	91	-42%	91	-140	99%	4,86	4,07
Sollentuna	Tabellen 7	2020	BREEAM SE Excellent	14 804	82	56	-32%	56	88	99%	2,81	11,08
Karlstad	Tullen 1	2018	Leed Gold	8 582	115	67	-41%	54	-37	89%	3,12	-0,17
Kalmar	Tvättbjörnen 1	2008	BREEAM In-Use Very Good	11 173	146	91	-38%	98	-28	100%	5,48	15,58
Jönköping	Öppningen 1	2021	BREEAM SE Excellent	14 633	88	56	-36%	46	-301	86%	2,55	-6,73

Definitioner av energiprestanda och köpt fastighetsenergi enligt Boverkets Byggregler (BBR) tillämpas.

(1) Krav på energiprestanda enl BBR vid tidpunkten för godkänt bygglov, inräknat flödestillägg

(2) Enligt beräkningsmetod som tillämpas i BBR-version gällande vid uppförande

(3) Köpt fastighetsenergi enligt gränsdragning i BBR

(4) Ursprungsmärkt el tillgodoräknas, andel förnybart i fjärrvärmens enligt leverantörernas redovisning. Avfallsförbränning approximeras som icke förnybart

(5) Klimatutsläpp i Scope 1 och 2, location based. Utsläpp från köpt el enligt nordisk elmix (Svensk Miljöemissionsdata) och utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla enligt lokal leverantör.

(6) Då fastigheten förvärvades under 2023 redovisas energiprestanda enligt energideklaration

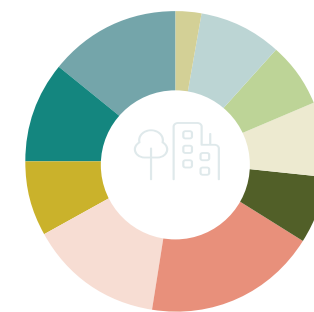
*Ej i Vacses ägo 2022



FINANSIERADE FASTIGHETER

Vacse fokuserar på högkvalitativa samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster och långa hyresavtal. Tack vare mångfalden bland hyresgästerna, allt ifrån rättshandlingar till kommuner, består den gröna fastighetsportföljen av många olika typer av byggnader.

KVALIFICERADE FASTIGHETER ENLIGT DET GRÖNA RAMVERKET



UTHYRNINGSBAR AREA, KVM

- Öppningen 1
- Tvättbjörnen 1
- Tullen 1
- Tabellen 7
- Tabellen 4
- Mörten 3
- Mode 4
- Instrumentet 1
- Götaland 9
- Björkö 1:313

STYRNING AV ALLOKERING AV EMISSIONSLIKVID

I anslutning till respektive emission av gröna obligationer håller Vacses hållbarhetsråd ett protokollfört möte där det beslutas hur emissionslikviden ska allokeras till befintliga fastigheter och pågående nybyggnadsprojekt som uppfyller kriterierna enligt det Gröna ramverket. Allokeringen sker till den gruppen av fastigheter och projekt som är kvalificerade. Hållbarhetsrådet består av verkställande direktör, finanschef och fastighets- och hållbarhetschef.

Björkö 1:313, Öckerö

Björkö skola omfattar cirka 3 500 kvm och färdigställdes under 2020. Skolan är i två plan med plats för cirka 300 elever, från förskoleklass upp till årskurs sex. Förutom ställda krav utifrån byggnadens miljöcertifiering finns en yta om ca 120 kvm med solceller på byggnadens tak. Därtill har även smarta lösningar såsom närvarostyrd ventilation, belysning samt sensorstyrda blandare byggts in.

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver.



Göta 9, Jönköping

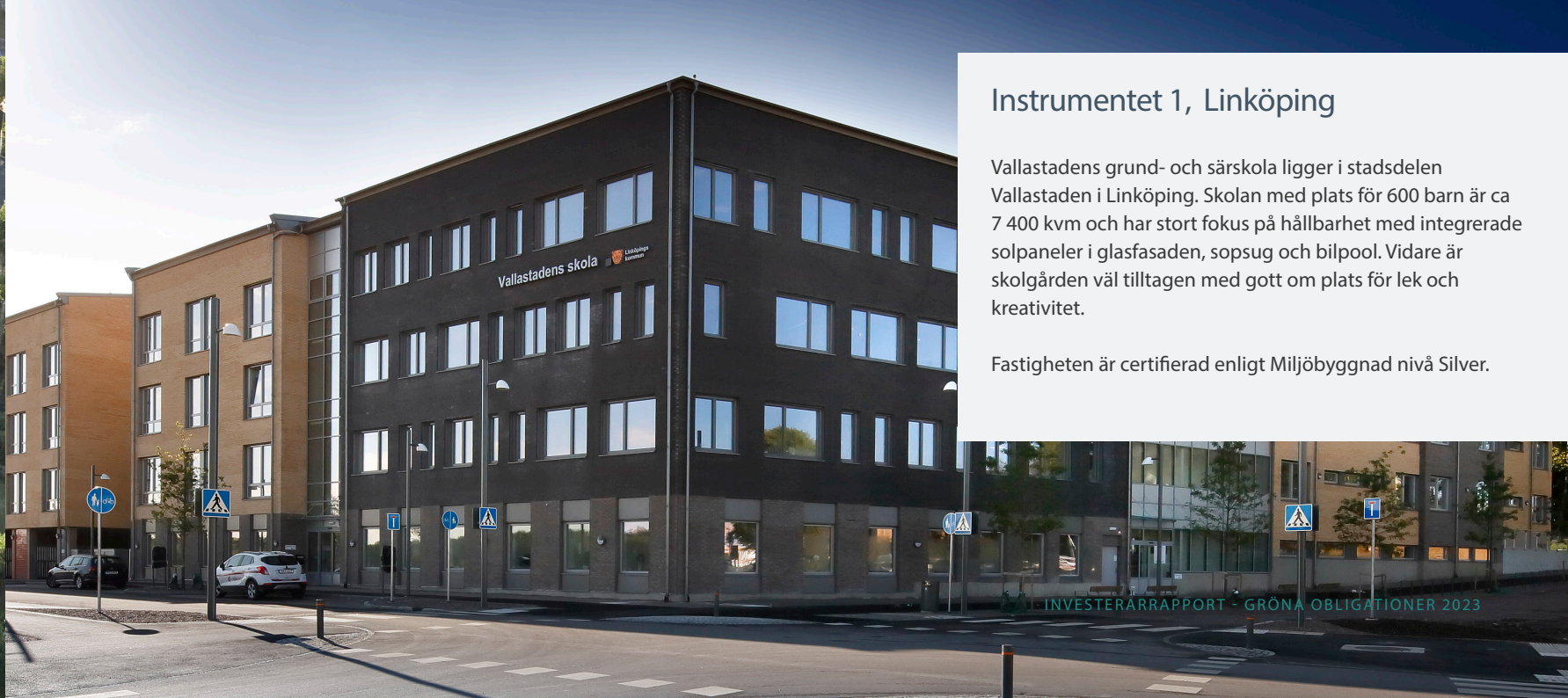
Domstolsbyggnaden är 9 200 kvadratmeter stor, har totalt sju våningsplan varav de fyra översta rymmer kontorsytor. Byggnaden har en akviferlösning med en underjordisk energilagringsplats som gör det möjligt att säsongslagra energi. Lösningen beräknas minska energiförbrukningen med 15 till 20 procent. På byggnadens tak omvandlas sol till energi med solceller och ventilationen styrs med närvarosensorer.

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Guld.

Instrumentet 1, Linköping

Vallastadens grund- och sarskola ligger i stadsdelen Vallastaden i Linköping. Skolan med plats för 600 barn är ca 7 400 kvm och har stort fokus på hållbarhet med integrerade solpaneler i glasfasaden, sopsug och bilpool. Vidare är skolgården väl tilltagen med gott om plats för lek och kreativitet.

Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver.



Mode 4, Skövde

Mode 4 "Regionens hus" består av ca 8 200 kvm uthyrningsbar area med Västra Götalandsregionen som ankarhyresgäst. Fastigheten är en modern aktivitetsbaserad arbetsplats för cirka 400 medarbetare från 13 förvaltningar. Byggnaden är beläget centralt i Skövde med gångavstånd till all nödvändig service och transporter. Vid uppförandet ställdes höga krav på såväl tekniska som hållbara lösningar, bland annat finns 400 kvm solceller på byggnadens tak.

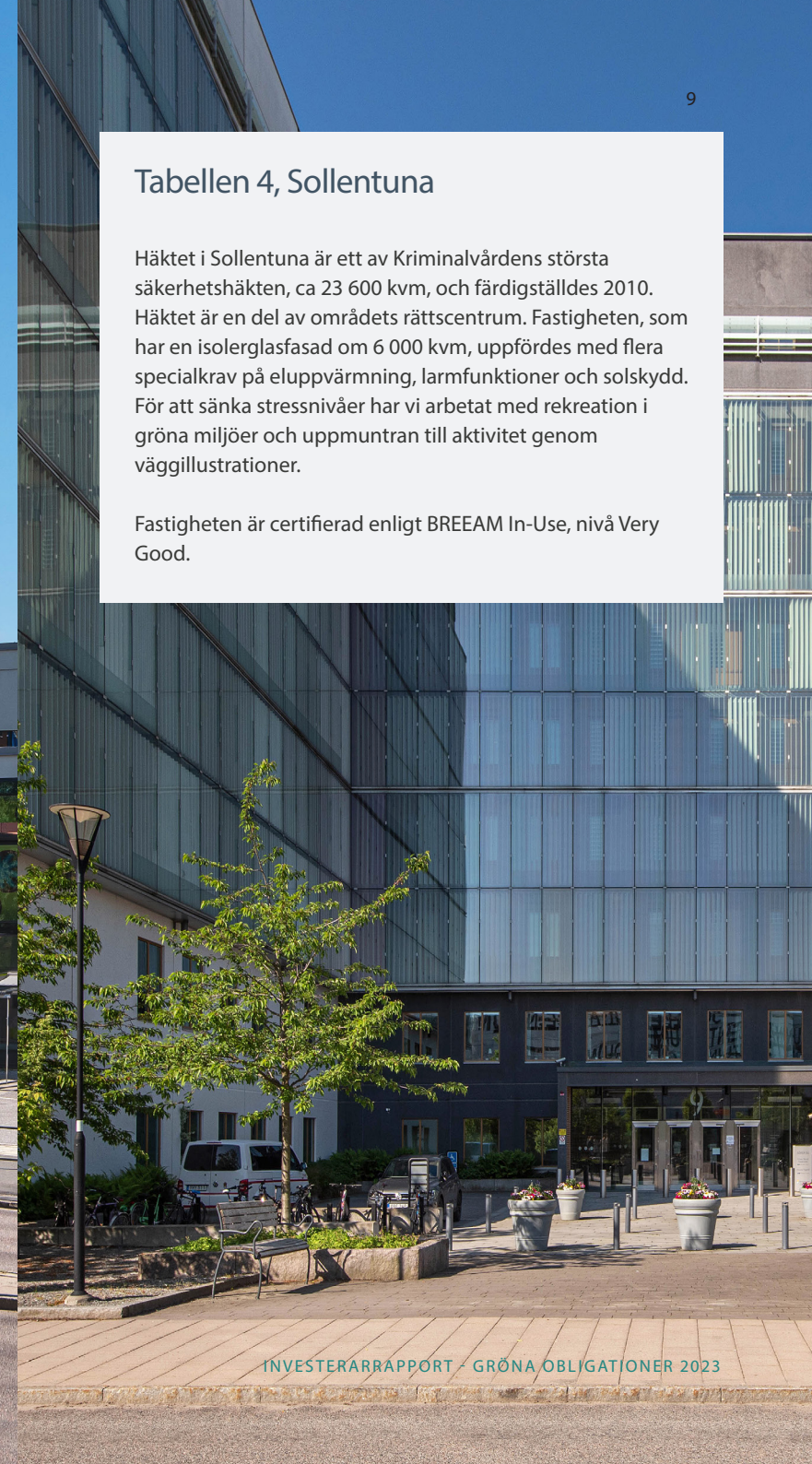
Fastigheten är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Excellent/ Very Good.



Tabellen 4, Sollentuna

Häktet i Sollentuna är ett av Kriminalvårdens största säkerhetshäkten, ca 23 600 kvm, och färdigställdes 2010. Häktet är en del av områdets rättscentrum. Fastigheten, som har en isolerglasfasad om 6 000 kvm, uppfördes med flera specialkrav på eluppvärmning, larmfunktioner och solskydd. För att sänka stressnivåer har vi arbetat med rekreation i gröna miljöer och uppmuntran till aktivitet genom väggillustrationer.

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.



Mörten 3, Södertälje

Vacse tillhandahåller specialanpassade lokaler till myndigheter i Södertälje för effektivt och säkert rättsvårdande arbete. Fastigheten Mörten 3 är belägen i centrala Södertälje i Stockholm och uppfördes av Skanska år 2013. Förutom ställda krav utifrån byggnadens miljöcertifiering finns solceller och sedum på byggnadens tak.

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.





Tabellen 7, Sollentuna

Färgskrapan består av totalt 15 våningar som omfattar ca 15 000 kvm. Fastigheten är ett modernt kontorshus där nytänkande och hållbarhet står i fokus. Byggnaden är utformad för att göra statsmiljön bättre, tryggare och mer innehållsrik, med minsta möjliga miljöpåverkan. Förutom ställda krav utifrån byggnadens miljöcertifiering finns solceller, sedum och biodling på byggnadens tak.

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.



Tullen 1, Karlstad

Tullen 1 är en modern myndighetsbyggnad som omfattar cirka 12 900 kvm. Hyresgäst är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som i och med flytten anammat ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Lokalerna är anpassade till MSB:s verksamhet med hög säkerhet och vackra materialval. Fastigheten ligger vid Vänerens strand och innergården har ett gångstråk till en strandpromenad med båtplatser.

Fastigheten är certifierad enligt LEED nivå Gold.



Tvättbjörnen 1, Kalmar

Tvättbjörnen är en myndighetsbyggnad som omfattar ca 12 650 kvm. Fastigheten är belägen i centrala Kalmar och färdiställdes 2008. Förutom ställda krav utifrån byggnadens miljöcertifiering finns solceller och närvarostyrd belysning.

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.



Öppningen 1, Jönköping

Fastigheten Öppningen 1 består av ca 16 000 kvm och är ett modernt kontorshus där nytänkande och hållbarhet står i fokus. Uppvärmningen i fastigheten sker med fjärrvärme som kompletteras med returvärme från datorhallarna. Kylan hämtas från vattnet i den intilliggande sjön Vättern. Utöver detta är fastigheten utrustad med sedumtak, biodling, insekshotell och solceller.

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

BESTYRKANDERAPPORT

Översiktlig granskning av Vacse AB: s (556788–5883) Investerarrapport - Gröna obligationer 2023.

Till läsare av Vacse ABs Investerarrapport - Gröna obligationer 2023.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och företagsledningen i Vacse AB att översiktligt granska Vacse AB s Investerarrapport för år 2023.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna i Vacse Green Bond Framework (ramverket) daterat 2021-09-21 (sida 13-14) som finns tillgängligt på Vacses hemsida, 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 felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 (omarbetad). 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 revisionsred i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1 som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vacse AB (publ) 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 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 27 mars 2024
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Annika Nygren
Hållbarhetsspecialist,
medlem i FAR





VACSE AB (publ)
Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm
www.vacse.se | info@vacse.se