

Investerarrapport – Gröna obligationer 2024





Investerarrapport- Gröna obligationer 2024

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 fem år senare, vid utgången av december 2024, var 100 % av obligationsfinansieringen grön och uppgick till 2 550 mkr.

Under 2024 har arbetet med att implementera de fastighetsspecifika färdplanerna och målsättningarna i fortsatt. De 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 EU taxonomin. Trots detta har bolaget valt att proaktivt ta fram en strategi för hur kriterierna för hållbara investeringar ska nås. Vid utgången av året bedömdes 48 % av Vacses fastigheter vara linjerade med taxonomins krav, en ökning med 3 %-enheter jämfört med föregående år.

Vacses gröna ramverket 2021 har granskats av CICERO (Centre for International Climate Research).

I januari 2025 lanserade Vacse ett uppdaterat grönt ramverk för obligationer där kraven på de gröna kriterierna skärptes ytterligare. Vid utformningen av det uppdaterade ramverket har Vacse följt principerna för gröna obligationer från International Capital Market Association's (ICMAs), daterade 2021 med 2022 års appendix. Dessutom har ramverket utformats efter nuvarande marknadspraxis och beaktat kraven i EU Taxonomin och hur dessa kan användas som ett vägledande verktyg för kriterier och övergripande ramstruktur. Ramverket har även granskats av det oberoende analysinstitutet Morningstar Sustainalytics som bekräftat att ramverket är i linje med ICMAs gröna obligationsprinciper och att det är robust och ambitiöst. Ramverket och Morningstar Sustainalytics utlåtande finns tillgängliga på Vacses hemsida.

[Läs mer om Vacses hållbarhetsarbete i Års-och hållbarhetsredovisningen 2024 som finns tillgänglig på Vacses hemsida.](#)



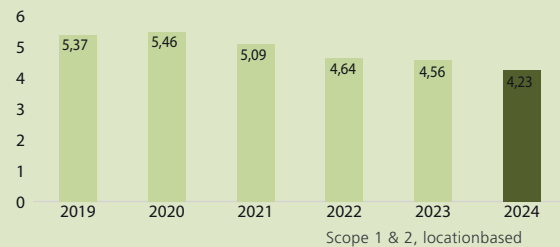
Hållbar utveckling i Vacses fastighetsbestånd

97% 100%

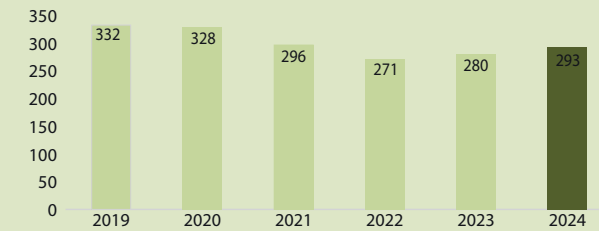
Miljöcertifierade
byggnader

Grön obligationsfinansiering

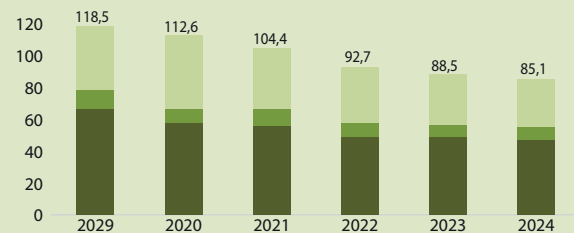
Utsläpp Kg CO₂ e/m² A_{temp}



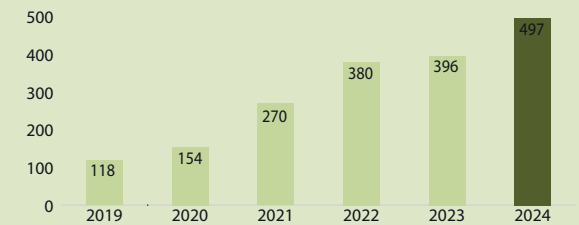
Vattenförbrukning l/m²



Energianvändning kWh/m² A_{temp}



Egenproducerad förnybar energi MWh/år



Fjärrvärme
Fjärrkyla
Köpt el



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 klimateffektiva 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 klimatskalsåtgärder, 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



Systematiskt arbetet med energieffektivisering

Klimatarbete i linje med vetenskapen

Att utveckla Vacses fastighetsbestånd innebär att arbeta aktivt för en minskad klimatpåverkan och samtidigt reducera de risker som följer i spåren av ett förändrat klimat. Fastigheterna ska vara användbara långt efter att samhället ställt om till nettonoll-klimatutsläpp. Hela fastighetsbeståndet klimatriskinventeras regelbundet med konkreta åtgärdsplaner som resultat. År 2022 sjösattes Vacses färdplan mot netto noll-utsläpp, vilket är den övergripande agendan för hela koncernens klimatarbete. Alla Vacses fastigheter har dessutom specifika klimat- och energiplaner med tillhörande mål och handlingsplaner. Dessa är viktiga verktyg för såväl intern styrning och uppföljning som i samtal med driftspartners och hyresgäster. Planerna är anpassad efter varje fastighets specifika förutsättningar vad gäller till exempel underhåll, hyresgästens behov och specifik energileverantör.

Förnybar och effektiv energianvändning

Vacse har stort fokus på att ställa om till förnybar energi och effektivisera energianvändningen i hela fastighetsbeståndet. Målet är att minska energianvändningen till år 2030 med 40 procent jämfört med år 2019. För år 2024 ligger den siffran på 28 procent. Under året har utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsatt och totalt har nu över 50 procent av Vacses fastigheter solpaneler installerade. Till 2030 är målet att alla fastigheter, där så är möjligt ska ha solceller installerade.

Cirkulära materialflöden

En viktig del i bygg- och fastighetssektorns klimatomställning är återbruk och cirkularitet. Detta har Vacse tagit fasta på och, tillsammans med extern expertis utvecklat en konkret Handbok för cirkulära materialflöden. Förutom handfasta tips på hur projekt och förvaltning kan arbeta för att öka cirkulära materialflöden vid ny- om eller tillbyggnad återfinns också ett cirkularitetsindex med en målsättning om att uppnå 25 procent på koncernnivå.

Ytterligare fastighet kvalificerad

Under 2023 förvärvade Vacse Kalmar Stadsbibliotek, fastigheten Kalmar Guld fisken 2. Därefter har fastigheten certifierats enligt BREEAM In-Use med nivån Very good. Ett aktivt arbete med att sänka energiförbrukningen till under ramverkets gränsvärden medför att den nu kvalificerar sig enligt det Gröna ramverket för obligationsfinansiering.

Övergripande hållbarhetspolicy, samt övriga policys



Befintliga fastigheter som är kvalificerade enligt det gröna ramverket

ORT	FASTIGHET	FÄRDIGSTÄLLD	CERTIFIERING	UTHYRNINGSBAR 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	33	-71%	21	0	100%	1,56	0,35
Kalmar	Guldfisken 2	1947/2020	BREEAM In-Use Very Good	3 850	Ej applicerbart	92	Ej applicerbart	92	Ej i Vacses ägo helår 2023	100%	1,69	Ej i Vacses ägo helår 2023
Jönköping	Götaland 9	2023	Miljöbyggnad Guld	9 220	85	25	-70%	16	Ej drift helår 2023	100%	1,18	Ej drift helår 2023
Linköping	Instrumentet 1	2017	Miljöbyggnad Silver	7 395	84	52	-38%	52	4	44%	4,52	4,00
Skövde	Mode 4	2018	BREEAM In-Use Excellent/ Very	8 154	95	36	-63%	36	44	79%	7,69	43,93
Södertälje	Mörten 3	2013	BREEAM In-Use Very Good	7 800	132	96	-27%	82	0	85%	4,35	0,13
Sollentuna	Tabellen 4	2010	BREEAM In-Use Excellent/ Very	19 294	155	93	-40%	93	-8	85%	4,51	-7,67
Sollentuna	Tabellen 7	2020	BREEAM SE Excellent	14 804	82	54	-35%	54	-10	86%	2,21	-9,80
Karlstad	Tullen 1	2018	LEED Gold	8 582	115	68	-41%	55	0	90%	3,15	0,31
Kalmar	Tvättbjörnen 1	2008	BREEAM In-Use Very Good/Excel-	11 173	146	80	-45%	88	-28	100%	2,68	-28,09
Jönköping	Öppningen 1	2021	BREEAM SE Excellent	14 633	88	58	-34%	49	-3	86%	2,37	-2,80

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 fasighetsenergi enligt gränsdragning i BBR

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

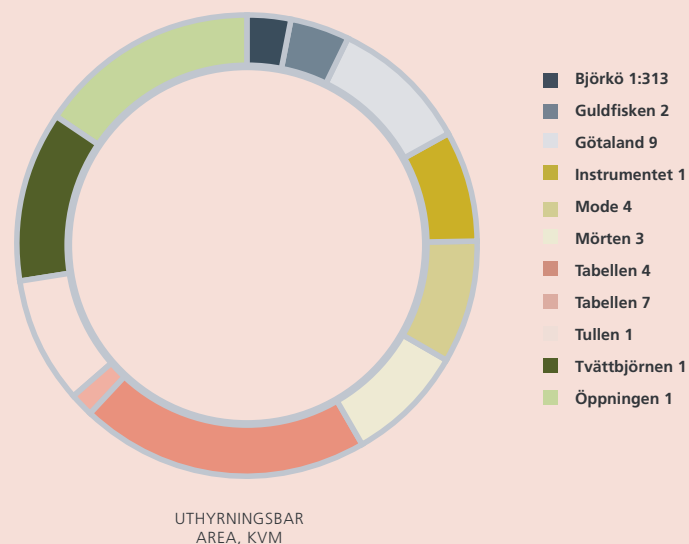
(5) Klimatutsläpp i Scope 1 och 2, location based. Utsläpp från köpt el enligt nordisk elmix (Svensk Miljöemissionsdata) och utsläpp från fjärrvärme och fjärrkyla enligt lokal leverantör



Finansierade fastigheter

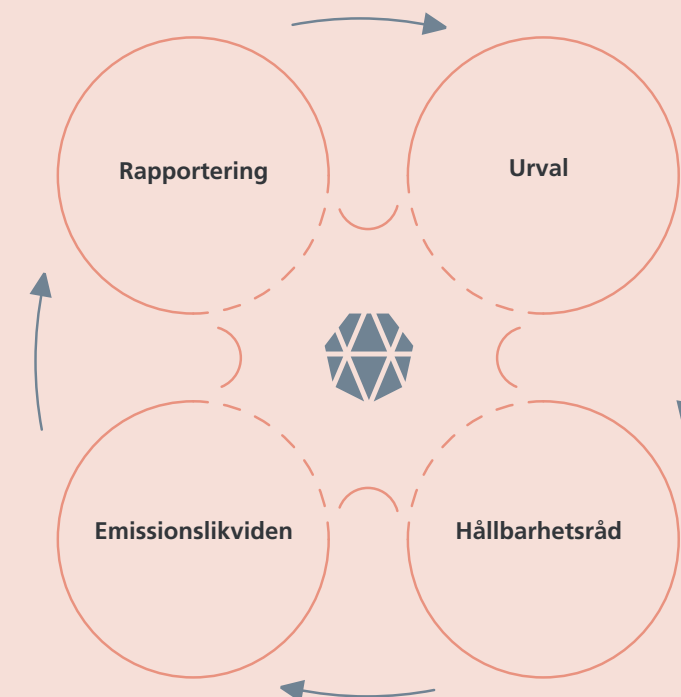
Vacse fokuserar på högkvalitativa samhällsfastigheter med offentliga hyresgäster och långa hyresavtal. Tack vare mångfalden bland hyresgästerna, allt ifrån rättsmyndigheter till kommuner, består den gröna fastighetsportföljen av många olika typer av byggnader.

Kvalificerade fastigheter enligt det gröna ramverket



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.





Cicero

För att ge investerare trygghet i att Vacs investeringar leds i riktning mot klimatforskning har institutet 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 Vacs 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 bygglovens 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 bygglovens 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.

GRÖNA OBLIGATIONER 2024-12-31	MKR
Upparbetade investeringar i pågående projekt	-
Befintliga fastigheter	5 147
Totalt godkänt investeringsbelopp	5 147
Utestående volym gröna obligationer	2 550
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	2 597





Björkö 1:313, Öckerö

Björkö skola omfattar cirka 3 100 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 cirka 120 kvm med solceller på byggnadens tak. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



Guldfisken 2, Kalmar

Guldfisken 2, som rymmer stadsbiblioteket, är på cirka 3 800 kvm och ligger på Esplanaden 30 i Kalmar. Biblioteket är vackert beläget vid Systraströmmen, som passerar utanför och mynnar ut i Kalmarsund. Vace tillträdde byggnaden i oktober 2023. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.



GötaLand 9, Jönköping

Domstolsbyggnaden i Jönköping är cirka 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 Guld.





Instrumentet 1, Linköping

Vallastadens grund- och särskola ligger i stadsdelen Vallastaden i Linköping. Skolan med plats för 600 barn är cirka 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 Silver.



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 och är cirka 7 800 kvm 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 Very Good.



Mode 4, Skövde

Mode 4 i Skövde består av cirka 8 000 kvm uthyrningsbar area med Västra Götalandsregionen som ankarhyresgäst. Fastigheten är en modern aktivitetsbaserad arbetsplats för cirka 400 medarbetare från 13 förvaltningar. Vid uppförandet ställdes höga krav på såväl tekniska som hållbara lösningar, bland annat finns cirka 400 kvm solceller på byggnadens tak. Fastigheten är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use Excellent/ Very Good.



Tabellen 4, Sollentuna

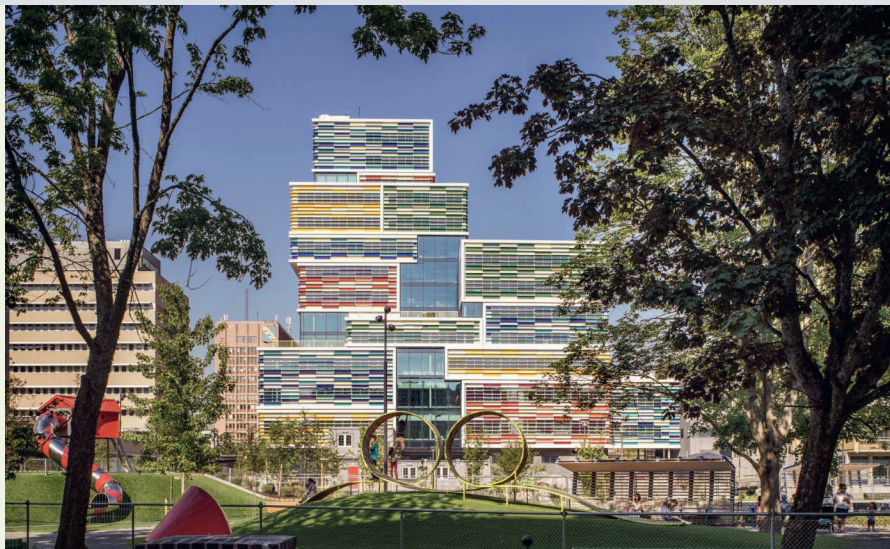
Häktet i Sollentuna är ett av Kriminalvårdens största säkerhetshäkten, cirka 20 000 kvm uthyrningsbar area, och färdigställdes 2010. Häktet är en del av områdets rättscentrum. Fastigheten, som har en isolerglasfasad om 6000 kvm, uppfördes med flera specialkrav på eluppvärmning, larmfunktioner och solskydd. 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 Excellent/ Very Good.





Tabellen 7, Sollentuna

Färgskrapan i Sollentuna består av totalt 15 våningar som omfattar cirka 15 000 kvm. Fastigheten är ett modernt kontorshus där nytänkande och hållbarhet står i fokus. Byggnaden är utformad för att göra stadsmiljön 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 Excellent.



Tullen 1, Karlstad

Tullen 1 är en energieffektiv myndighetsbyggnad i Karlstad på cirka 8 500 kvm, där Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är hyresgäst. Byggnadens har sedumtak och ett system för regnvatteninsamling, vilket bidrar till fastighetens hållbarhetsarbete. Fastigheten är belägen vid Vänerns strand och har en innergård med gångstråk som leder till en strandpromenad och båtplatser. Fastigheten är certifierad enligt LEED Gold.



Tvättbjörnen 1, Kalmar

Tvättbjörnen är en myndighetsbyggnad som ligger i Kalmar och omfattar cirka 11 000 kvm uthyrningsbar area. 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 Very Good/Excellent.



Öppningen 1, Jönköping

Fastigheten Öppningen 1 i Jönköping består av cirka 15 000 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, insektshotell och solceller. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM-SE Excellent.





Revisors rapport från översiktlig granskning av Vacse AB:s (publ) investerarrapport

Till Vacse AB, org.nr 556788-5883

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och företagsledningen i Vacse AB att översiktligt granska Vacse ABs investerarrapport för år 2024.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår i Vacse Green Bond Framework (ramverket) daterat 2021-09-21 (sida 13–14). Ramverket 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. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska informationen 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 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 ISQM 1(International Standard on Quality Management) 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 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 2025-03-26
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Annika Nygren
Hållbarhetsspecialist,
medlem i FAR



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