

Investerarrapport 2021

HUMLEGÅRDEN

Humlegården Fastigheter AB (publ) | Box 5182, 102 44 Stockholm | Engelbrektsplan 1
Telephone: 08-678 92 00 | humlegarden.se | Organisation number: 556682-1202

Investerarrapport

2021 var året som Humlegården uppnådde målet om att all finansiering ska vara grön. Certifikatprogrammet uppdaterades under året att även inkludera gröna företagscertifikat vilket innebär att 100 procent av koncernens räntebärande skulder nu är gröna. Under året har vi emitterat gröna obligationer om totalt 1 910 mkr samt gröna företagscertifikat där 709 mkr var utestående vid årsskiftet.

Humlegårdens totala gröna låneutrymme uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 20 476 mkr och består av godkända fastigheter och projekt.

Humlegårdens hållbarhetsarbete

Hållbarhet för Humlegården handlar om att bidra till en hållbar utveckling samtidigt som vi skapar värde för våra kunder och övriga intressenter samt långsiktig lönsamhet. Vårt hållbarhetsarbete grundar sig i vår uppförandekod, våra värderingar och FN:s Global Compact. Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards, nivå Core. Vår hållbarhetsstrategi tar avstamp i tre grundprinciper som ska genomsyra vårt arbete: Skapa förutsättningar, Begränsa påverkan och Driva utvecklingen.

Långsiktigt mål kring klimatneutralitet

Vårt långsiktiga mål är att vara klimatneutrala till år 2045. Vår klimatpåverkan kommer från bland annat materialförbrukning, energianvändning och transporter. Därför arbetar vi kontinuerligt med att göra kloka materialval och minska resursanvändningen totalt sett. Dessutom köper vi endast ursprungsmärkt förnybar el från vattenkraft. För att ytterligare minska vår klimatpåverkan har vi under året infört krav i våra hyresavtal att hyresgäster som tecknar sina egna elavtal måste köpa ursprungsmärkt och förnybar el.

Genom energieffektiviseringar och våra aktiva val och avtal kring köp av förnybar energi har vi under året minskat klimatpåverkan med 1 833 ton CO₂e för de fastigheter som är godkända tillgångar enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering. För motsvarande godkända projektfastigheter beräknar vi att genom högt ställda projektmål gentemot gällande lagkrav i BBR och val av förnybar energi undvika årliga utsläpp motsvarande 747 ton CO₂e.

Förnybar energi och energieffektivisering

Att arbeta med energieffektiva åtgärder är en del av vår vardag och vi har satt ett ambitiöst långsiktigt energimål i form av att minska vår energianvändning med 32 procent till år 2030, med basår 2019. Genom att arbeta med energioptimering kan vi minska vår energianvändning och därmed vår klimatpåverkan ytterligare. Dessutom utgör energikostnader en stor del av våra totala driftskostnader vilket medför att en minskad energianvändning har en direkt positiv påverkan på vår lönsamhet. För att ytterligare bidra till vårt långsiktiga energimål har vi under året genomfört fördjupade energikartläggningar av våra fastigheter för att ta fram åtgärdsförslag och handlingsplaner. En annan del av vår strategi är att tillföra mer förnybar energi till energimixen och vi utvärderar alltid solceller i samband med större ny- och ombyggnationer.

Cirkulära tankar

Det Vinnova-finansierade forskningsprojektet "Circularity metrics in business KPI:s" (CIRinK), som vi genomfört tillsammans med RISE, IVL Svenska Miljöinstitutet AB och Kinnarps AB sedan november 2019 avslutades under hösten. Men vårt arbete mot en mer cirkulär ekonomi kommer att fortsätta. Vårt mål är att år 2030 ska alla lokalanpassningar och all nybyggnation genomföras enligt cirkulära principer, och det handlar lika mycket om klimatet som om pengar. Att fortsätta i en linjär ekonomi är inget alternativ om vi vill vara relevanta och lönsamma; vi vet att framtiden är cirkulär och att det är de som vågar tänka nytt som blir framgångsrika. Varje medvetet materialval är steg mot minskade utsläpp och en mer cirkulär värld.



Entréplan Nybrogatan 17, Riddaren 18.

Miljöcertifieringar central del i förvaltningen

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla förvaltningsfastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och för att få bättre lånevillkor. Certifieringarna är ett bra verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning. Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivå Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Andelen fastigheter med en certifieringsnivå om minst BREEAM In-Use nivå Very Good eller motsvarande (på både förvaltning och byggnad) uppgår till 71 procent av totalt marknadsvärde. Certifieringen påverkar både fastigheten och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. För Humlegården innebär certifiering av de befintliga fastigheterna startskottet för ett kontinuerligt förbättringsarbete avseende drift och förvaltning där ambitionen för hållbarhetsarbetet höjs steg för steg.

Under 2021 certifierades 15 fastigheter, där samtliga utom en uppnådde Very Good på förvaltningsdelen. Cirkusängen 6 nådde hela vägen till betyget Excellent. Andelen certifierade förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 97 procent av LOA (lokalarea). Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande.

Laddstationer – en del av vår hållbara förvaltning

För att ytterligare skapa förutsättningar för våra hyresgäster att bidra i omställningen mot ett mer hållbart samhälle har vi installerat laddstationer i våra fastigheter. Vi har nu 208 laddstationer installerade, som förser 416 parkeringsplatser med laddningsmöjligheter.

Emissioner 2021

Under 2021 har totalt 1 910 mkr obligationer emitterats och totalt har Humlegården 8 083 mkr utestående i gröna obligationer. Vi har under året även emitterat gröna företagscertifikat och vid årsskiftet var 709 mkr utestående.

Likviden används uteslutande till gröna investeringar och fastigheter. Som bas för Humlegårdens gröna obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Se vidare under kvalificerade fastigheter och projekt.

Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List och företagscertifikaten vid Nasdaq Stockholm Sustainable Commercial Paper, marknadsplatser för hållbara obligationer respektive företagscertifikat.

Kvalificerade fastigheter och projekt

Vid årsskiftet hade Humlegården en projektportfölj som omfattade 2 519 mkr i ny- och ombyggnadsprojekt inklusive mark, alla med högt ställda miljökrav. Det är huvudsakligen investeringar i dessa projekt som de gröna obligationerna finansierar tillsammans med certifierade fastigheter. Övriga kategorier är investeringar i energieffektivitet, förnybar energi och rena transporter.

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som har utformats tillsammans med Handelsbanken samt granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO (Centre for International Climate Research).

97%

Andel miljöcertifierad LOA¹⁾

1) Med undantag för fastigheter med kommande och möjliga projekt

Ramverket och CICERO:s utlåtande finns på www.humlegarden.se/cicero

Certifieringar 2021

Under 2021 förnyades certifieringen av femton av Humlegårdens fastigheter:

| | | |
|-----------------------------|---|-----------|
| Apelsinen 4 | - | Very Good |
| Apelsinen 5 | - | Very Good |
| Blasieholmen 24 | - | Very Good |
| Cirkusängen 6 | - | Excellent |
| Kåkenhuset 25 | - | Very Good |
| Käpplingholmen 3 | - | Very Good |
| Päronet 8 ¹⁾ | - | Very Good |
| Smultronet 2 | - | Very Good |
| Sparbössan 1 | - | Very Good |
| Stenhöga 1 ²⁾ | - | Good |
| Stenhöga 2 | - | Very Good |
| Stenhöga 4 | - | Very Good |
| Styrpinnen 19 | - | Very Good |
| Styrpinnen 22 ¹⁾ | - | Very Good |
| Österbotten 8 | - | Very Good |

1) Endast Very Good på förvaltningsdelen

2) Pågående projekt, endast kontorsfastigheten certifierad och Good på byggnadsdelen

Finansierade projekt



Härden 15, Norra Station

I mötet mellan Vasastaden och Hagastaden återfinns fastigheten Härden 15, som nu genomgår en omfattande utveckling. Här skapas ett attraktivt, modernt kontorserbjudande. Bland de tillträdande kunderna återfinns Post- och telestyrelsen, som tecknat ett sexårigt avtal avseende lokaler om cirka 5 700 kvm. Inflyttning påbörjas fjärde kvartalet 2021. Fastigheten certifieras enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good.

Stenhöga 1, Origo

Humlegården arbetar aktivt med att utveckla, förtäta och modernisera kvarteret Stenhöga i Solna strand till att bli ett modernt och urbant kontorsområde. Kvarteret Origo ska länka samman samtliga byggnader i området och skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser. Origo uppförs i etapper och inflyttning påbörjas 2023. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld.

Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering

| Per 2021-12-31 Pågående projekt | Upparbetat inkl. ingående balans | Utnyttjad finansiering | Energianvändning prognos per år | | Bedömda undvikna utsläpp (årlig) CO2, utfall |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------|--|
| | | | MWh | kWh/kvm | |
| Solna, Stenhöga 1 | 341 | 0 | 1 153 | 39 | 747 |
| Stockholm, Härden 15 ¹⁾ | 1 268 | 976 | 0 | 0 | 0 |
| Summa färdigställda och pågående projekt | 1 609 | 976 | 1 153 | 39 | 747 |
| Befintliga fastigheter/ avslutade projekt | Marknadsvärde | Utnyttjad finansiering | Energianvändning utfall 2021 | | Minskad klimatpåverkan (årligen) CO2, utfall 2021 |
| Förvaltningsfastigheter | 18 867 | 11 727 | 22 086 | 74 | 1 833 |
| Summa totalt | 20 476 | 12 703 | 23 239 | 113 | 2 580 |

1) Fastigheten är kvalificerad för grön finansiering, i dagsläget saknas prognos för energianvändning och klimatpåverkan men det finns ett tydligt projektmål för att uppfylla de krav som ställs

Godkänt investeringsbelopp

| 2021-12-31, mkr | |
|--------------------------------------|--------------|
| Totalt låneutrymme | 20 476 |
| <i>Minus existerande skuld</i> | |
| Grön bankfinansiering | 3 911 |
| Gröna obligationer | 8 083 |
| Gröna företagscertifikat | 709 |
| Återstående grönt låneutrymme | 7 773 |

Revisorns rapport

Rapport över iakttagelser och granskningsåtgärder

Till Humlegården Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556682–1202

Syfte och ansvar

Vår rapport har enbart till syfte att hjälpa Humlegården Fastigheter AB:s ("Humlegården") investerare att fastställa huruvida inbetalt nettobelopp från emitterad grön upplåning per 2021-12-31 har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i Humlegårdens ramverk för grön finansiering, och passar kanske inte för annat syfte.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter.

Humlegården (som är den ansvariga parten) har bekräftat att de överenskomna granskningsåtgärderna är lämpliga för uppdragets syfte. Humlegården (även den ansvariga parten) är ansvarig för granskningsobjektet som är föremål för de överenskomna granskningsåtgärderna.

Vi har utfört uppdraget att utföra granskning enligt särskild överenskommelse i enlighet med International Standard on Related Services ISRS 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse* (omarbetad). Ett uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse innefattar att vi utför de granskningsåtgärder som har överenskommit med Humlegården och rapporterar våra iakttagelser, som är de faktiska resultaten av överenskomna granskningsåtgärder som har utförts. Vi gör inget uttalande beträffande ändamålsenligheten i de överenskomna granskningsåtgärderna.

Detta uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse är inte ett bestyrkandeuppdrag. Följaktligen gör vi inget uttalande och drar ingen slutsats.

Om vi hade utfört ytterligare granskningsåtgärder, kanske andra frågor hade kommit till vår kännedom som då hade rapporterats.

Yrkesetik och kvalitetskontroll

Vi har följt de yrkesetiska kraven i International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive International Independence Standards) (IESBAs Etikod). För detta uppdrag finns det inga krav på oberoende som vi är skyldiga att följa.

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.

Granskningsåtgärder och iakttagelser

Vi har utfört de granskningsåtgärder som beskrivs nedan, om vilka överenskommelse träffades med Humlegården i villkoren för uppdraget daterat den 24 februari 2022 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterad grön upplåning per 2021-12-31 har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i Humlegårdens ramverk för grön finansiering. Granskningsåtgärderna som utförts sammanfattas enligt följande:

1. Vi har kontrollerat att summa motsvarande inbetalat nettobelopp från emitterad grön upplåning har överförts till ett särskilt konto ("Green Account") eller på annat sätt spåras av Humlegården ("Green Portfolio") i enlighet med Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework").
2. Vi har kontrollerat att summa motsvarande inbetalt nettobelopp från emitterad grön upplåning har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework").

Vi har gjort följande iakttagelser:

- När det gäller punkt 1) fann vi inga avvikelser.
- När det gäller punkt 2) fann vi inga avvikelser.

Stockholm den 24 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services

Bilagor:

1. *Lista över godkända projekt/tillgångar enligt Humlegården Fastigheter AB:s ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework") per KPMG:s granskning 31 december 2021.*

Bilaga till Revisorns rapport

Bilaga 1

Godkända projekt/tillgångar enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework") per 31 december 2021

| Fastighet | Kategori | Godkänt belopp (mkr) | | |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Apelsinen 4 | "Green budlings" | 445 | | |
| Apelsinen 5 | "Green budlings" | 716 | | |
| Blasieholmen 55 | "Green budlings" | 1 290 | | |
| Bremen 2 | "Green budlings" | 2 680 | | |
| Bremen 4 | "Green budlings" | 1 540 | | |
| Cirkusängen 6 | "Green budlings" | 2 600 | | |
| Kåkenhusen 25 | "Green budlings" | 1 400 | | |
| Käpplingeholmen 3 | "Green budlings" | 538 | | |
| Päronet 6 | "Green budlings" | 802 | | |
| Skravelberget Större 20 | "Green budlings" | 1 250 | | |
| Smultronet 2 | "Green budlings" | 1 060 | | |
| Stenhöga 2 | "Green budlings" | 297 | | |
| Stenhöga 4 | "Green budlings" | 1 670 | | |
| Styrpinnen 19 | "Green budlings" | 1 200 | | |
| Österbotten 7 | "Green budlings" | 289 | | |
| Österbotten 8 | "Green budlings" | 1 090 | | |
| Projekt | | | | |
| Härden 15 | | 1 268 | | |
| Stenhöga 1 | | 341 | | |
| Totalt godkänt belopp | Gröna obligationer | Utestående Gröna banklån | Gröna certifikat | Återstående Grönt låneutrymme |
| 20 476 | 8 083 | 3 911 | 709 | 7 773 |