

Investerarrapport 2022

Grön finansiering

HUMLEGÅRDEN

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

Investerarrapport

Vår långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala år 2045 och våra klimatmål har blivit validerade av Science Based Targets initiative. Under 2022 tecknades Humlegårdens första hållbarhetslänkade lånelöfte, som innebär att vi får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås.

I juni 2017 emitterades Humlegårdens första gröna obligation och idag är samtliga av Humlegårdens obligationer gröna. Denna typ av finansiering ska allokeras till projekt och tillgångar såsom gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Det är en ansvarsfull finansiering som är i linje med vår hållbarhetsstrategi.

Kvalificerade fastigheter och projekt

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 klimatforsknings-stiftelsen CICERO (Centre for International Climate Research). Läs mer om Humlegårdens arbete med grön- och hållbar finansiering och ta del av det gröna ramverket på vår webbsida: <https://humlegarden.se/om-humlegarden-fastigheter/finansiell-information/finansiering/gron-finansiering/>

Grönt låneutrymme och emissioner under 2022

Under det första halvåret emitterades gröna obligationer om 750 mkr på 2-årig löptid och ett grönt banklån med lång kapitalbindning på 10 år om 730 mkr upptogs. Under det andra halvåret emitterades en grön obligation om 500 mkr på 5-årig löptid. Humlegårdens totala gröna låneutrymme uppgick vid årsskiftet till 21 201 mkr och består av godkända fastigheter och projekt. Utestående grön finansiering uppgick vid

årsskiftet till 10 872 mkr varav gröna obligationer avsåg 7 610 mkr, gröna företagscertifikat 397 mkr och gröna banklån 2 865 mkr. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List och företagscertifikaten vid Nasdaq Stockholm Sustainable Commercial Paper, marknadsplatser för hållbara obligationer respektive företagscertifikat.

Klimatmål validerade av SBTi

Science Based Targets initiative (SBTi) är en metod för företag att sätta vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalets 1,5-graders ambitionsnivå. Hösten 2022 blev våra klimatmål validerade av SBTi. Vår målsättning är att halvera våra utsläpp för scope 1, scope 2 och scope 3 till 2030. 2019 utgör basåret för vårt SBT. Vi valde att inkludera scope 3 i vår målsättning då scope 3 (indirekt påverkan) bidrar mest till vår totala klimatpåverkan. Utifrån basåret har vi beräknat i vilken takt utsläppen av växthusgaser behöver minska för att halveras till 2030 och för att vi ska kunna nå vårt långsiktiga mål om att vara klimatneutrala senast 2045.

Av den redovisade klimatpåverkan (inklusive utvecklingsprojekt) 2022 har växthusgasutsläppen minskat med 9 procent jämfört med föregående år och 23 procent sedan 2019 vilket bland annat beror på lägre klimatpåverkan från material och avfall från lokalanpassningar.

Minskad energianvändning

Vi har satt ett ambitiöst mål om att minska vår energi-användning med 32 procent till år 2030, från basåret 2019. Under året har vårt arbete med energikartläggningar av våra fastigheter fortsatt, med syfte att identifiera de mest effektiva åtgärderna för att minska vår energianvändning och bidra till vårt långsiktiga energimål. Vår målsättning är att minska uppvärmning per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med 2,5 procent per år, till år 2030. Den totala minskningen sedan 2019 uppgår 2022 till 8 procent vilket är i linje med målsättningen. Detta beror främst på effektiviseringsåtgärder avseende bland annat belysning och ventilation.

För att minska energianvändningen för uppvärmning av tappvarmvatten, minska miljöpåverkan vid rening av vatten och för att sänka kostnaderna för vattenanvändning strävar

vi efter att minska och följa upp vattenförbrukningen per fastighet. Våra fastigheter använder enbart kommunalt vatten och ligger inte i områden med vattenstress. De utsläpp till vatten som sker hanteras av det kommunala systemet. Utsläpp till avloppsvatten utgår från standardavtal med lokala vattenleverantörer. För att minska vattenförbrukningen arbetar Humlegården med sensorer som kartlägger onaturliga mönster som kan härledas till vattenläckor. Utöver detta lagrar vi små volymer av dagvatten i fördröjningsanläggningar och magasin.

Miljöcertifieringar viktigt verktyg i förvaltningen

Vår långsiktiga ambition är att miljöcertifiera alla fastigheter. Detta för att möta kunders och övriga intressenters krav och förväntningar, minska vår miljö- och klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och skapa förutsättningar för 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 nivån Very Good inom förvaltningsdelen av certifieringen. Certifieringen påverkar både fastigheter och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan bland annat handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Under 2022 certifierades fyra fastigheter. Andelen certifierade förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 97 procent av lokalarean (LOA) och 89 procent av det totala marknadsvärdet. Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först i samband med färdigställande.

Cirkulära principer

Vår klimatfärdplan bygger på tre delar; Science Based Targets, hållbarhetsprogram för våra utvecklingsprojekt och implementering av cirkulära principer vid om- och nybyggnation. Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar att sänka sina utsläpp av växthusgaser, resursuttag och avfall. Det som krävs för att lösa dagens

utmaningar är att tänka mer långsiktigt än hittills. Cirkulär ekonomi är en förutsättning för långsiktig lönsamhet och för att nå klimatmålen. Vårt långsiktiga mål är att alla lokal-anpassningar och all nybyggnation ska genomföras enligt cirkulära principer år 2030. Under 2022 definierade vi delmålen som ska ta oss dit. Vi har även haft ett stort fokus på att utveckla processer och metodik för cirkulärt byggande och återbruk, en grundförutsättning för att kunna bygga och renovera mer cirkulärt. Vi har även tagit fram ett antal KPI:er som mäter resultat i relation till våra mål, både avseende genomförande och effekt.

Första hållbarhetslänkade kreditlöftet

I december 2022 tecknades Humlegårdens första hållbarhetslänkade lånelöfte, som innebär att bolaget får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås. Lånelöftet utökades med 500 mkr till totalt 1 mdkr och förlängdes till en ny 3-årig löptid. Hållbarhetslänkade lån är ett viktigt steg i hållbarhetsarbetet. Genom att koppla våra målsättningar till villkoren för finansiering skapas ytterligare incitament att leverera på bolagets högt ställda mål. Efter årsskiftet har ytterligare ett hållbarhetslänkat lån upptagits då ett banklån om 1,8 mdkr förlängdes till en ny 5-årig löptid. Utöver målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet ingår även målsättning för cirkulära principer. Vårt mål är att alla lokalanpassningar och all nybyggnation genomföras enligt cirkulära principer 2030.



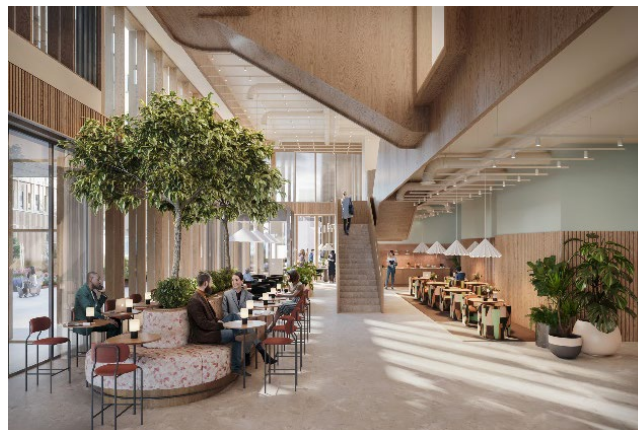
T-House vid Engelbrektsplan 1 i Stockholm.

Projekt som uppfyller kraven enligt det gröna ramverket

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

I ett av Solna strands bästa lägen, strax intill tunnelbanestationen, återfinns fastigheten Päronet 8. Här pågår en omfattande utveckling av byggnaden där Humlegården vill skapa en inbjudande plats, anpassad för moderna arbetssätt och en aktiv livsstil. Med stort fokus på människan, hållbarhet och återbruk skapas nya flexibla miljöer. Traditionella kontor med stora möjligheter att sätta sin egen prägel kombineras med gemensamma mötes- och arbetsytor samt helt inflyttningssklara kontor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gym och yogalokal, café, cykelrum, omklädningsrum och paketskåp.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good¹⁾
- Arkitekt: Strategisk Arkitektur

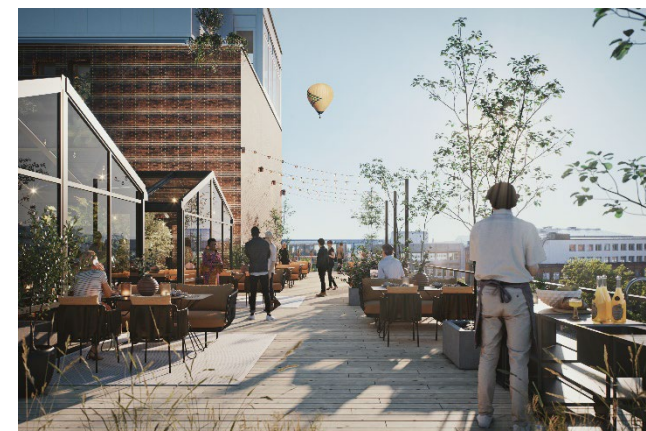


Stenhöga 5, Origo etapp 1, Solna strand

Origo är Humlegårdens senaste steg i utvecklingen av kvarteret Stenhöga, en plats som under de senaste åren fått flera spännande tillskott i stråket som sträcker sig från Swedbank HQ (Cirkusången 6) till kontorsbyggnaden Grow (Stenhöga 4). Här vill vi skapa en modern stadskänsla med ökad öppenhet, nya stråk och generösa mötesplatser, där de nya byggnaderna länkar ihop området. I utformningen av Origo har vi lagt ett särskilt stort fokus på atmosfären samt service- och tjänstererbjudandet, som Humlegården utvecklat tillsammans med Spik Studios, som står bakom koncept såsom Ellery Beach House och Steam Hotel. Origo består av tre huskroppar som byggs i etapper och delvis ersätter den gamla industribyggnaden Stora Blå. Arbetet med den första etappen om cirka 20 000 kvm pågår.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 50 000 kvm
- Inflyttning: Från fjärde kvartalet 2023
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad, nivå Guld¹⁾
- Arkitekt: White Arkitekter, Spik Studios

¹⁾ Certifieringar preliminära pga pågående projekt



Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering

Per 2022-12-31 Pågående projekt	Upparbetat inkl. ingående balans	Utnyttjad finansiering	Energianvändning prognos per år	
			mkr	mkr
Origo (Stenhöga 5)	528	0	1 094	42
Greenhouse (Päronet 8)	83	0	1 715	73
Summa pågående projekt	611	0		

Befintliga fastigheter/ avslutade projekt	Marknadsvärde	Utnyttjad finansiering	Energianvändning utfall 2022	
			mkr	mkr
Förvaltningsfastigheter	20 591	10 872	22 361	78

Godkänt investeringsbelopp

2022-12-31, mkr

Totalt låneutrymme	21 202
<i>Minus existerande skuld</i>	
Grön bankfinansiering	2 865
Gröna obligationer	7 610
Gröna företagscertifikat	397
Återstående grönt låneutrymme	10 330

Humlegårdens långsiktiga hållbarhetsmål

Växthusgasutsläpp, kg CO₂-e /kvm

Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019.

Utfall

-25%

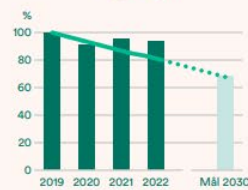


Energiprestanda totalt, kWh/kvm

Målsättningen är att minska energiförbrukningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019.

Utfall

-6%

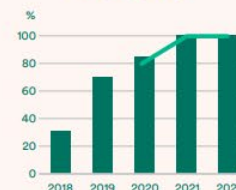


Grön och hållbar finansiering, %

Målsättningen är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön och hållbar.

Utfall

100%

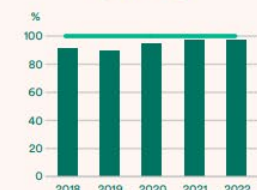


Miljöcertifieringar, %

Målsättningen är att 100 procent av våra fastigheters lokalarea (LOA) ska vara miljöcertifierade med undantag för kommande/möjliga projekt enligt fastighetsförteckningen.

Utfall

97%



*** = Minskning i procent för att nå vårt mål till 2030 — = Mål

Revisorns rapport

Rapport över faktiska iakttagelser

Till Humlegården Fastigheter AB, organisationsnummer 556682-1202

Syfte

Vår rapport har enbart till syfte att hjälpa Humlegården Fastigheter AB:s ("Humlegården") investerare att fastställa huruvida inbetalt nettobelopp från emitterad grön upplåning per 2022-12-31 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.

Uppdragsgivarens och den ansvariga partens ansvar

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.

Revisorns ansvar

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 Etik kod) och kraven på oberoende i stycke 4A i IESBAs Etik kod.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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 1 februari 2023 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterad grön upplåning per 2022-12-31 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 29 mars 2023
KPMG

Fredrik Sjölander
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 2022.

Bilaga till Revisorns rapport

Bilaga 1 Godkända projekt/tillgångar enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework") per 31 december 2022

Fastighet	Kategori	Godkänt belopp (mkr)	
Apelsinen 4	"Green budlings"	498	
Apelsinen 5	"Green budlings"	713	
Blasieholmen 55	"Green budlings"	1 400	
Bremen 2	"Green budlings"	2 830	
Bremen 4	"Green budlings"	1 530	
Cirkusängen 6	"Green budlings"	2 720	
Humlegården 60	"Green budlings"	1 330	
Kåkenhusen 25	"Green budlings"	1 640	
Käpplingeholmen 3	"Green budlings"	572	
Päronet 6	"Green budlings"	804	
Riddaren 18	"Green budlings"	1 310	
Skravelberget Större 20	"Green budlings"	1 350	
Smultronet 2	"Green budlings"	1 080	
Stenhöga 2	"Green budlings"	288	
Styrpinnen 19	"Green budlings"	1 180	
Österbotten 7	"Green budlings"	286	
Österbotten 8	"Green budlings"	1 060	
Projekt			
Origo (Stenhöga 5)		528	
Greenhouse (Päronet 8)		83	
Totalt godkänt belopp	Obligationer	Utestående (Gröna)	Återstående Grönt låneutrymme
21 202	7 610	Banklån 2 865 Certifikat 397	10 330