

Investerarrapport 2024

Grön och hållbarhetslänkad finansiering

HUMLEGÅRDEN

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

Investerararrapport

Humlegårdens långsiktiga målsättning är att vara klimatneutrala 2045 och klimatmålen är validerade av Science Based Targets initiative. Under 2024 uppdaterade Humlegården sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Detta gör att bolaget tar ytterligare ett steg mot bolagets långsiktiga mål om klimatneutralitet i hela verksamheten.

I juni 2017 emitterades Humlegårdens första gröna obligation och idag är samtliga av Humlegårdens obligationer gröna eller hållbarhetslänkade. Finansieringen ska allokeras till projekt och tillgångar såsom gröna och energieffektiva byggnader, men också till investeringar i energieffektiveringsåtgärder 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 och som granskats och genomlysts av S&P Global Ratings. 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/>

Godkända fastigheter och projekt enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering

Per 2024-12-31 Pågående projekt	Upparbetat inkl. ingående balans	Utnyttjad finansiering	Energianvändning utfall 2024	
	mkr	mkr	MWh	kWh/kvm
Greenhouse (Päronet 8)	265	0	1 434	61
Summa färdigställda och pågående projekt	265	0	1 434	

Befintliga fastigheter/ avslutade projekt	Marknadsvärde	Utnyttjad finansiering	Energianvändning utfall 2024	
	mkr	mkr	MWh	kWh/kvm
Förvaltningsfastigheter	11 483	9 916	15 505	67
Summa totalt	11 748	9 916	16 939	

Grönt låneutrymme och emissioner under 2024

Under 2024 emitterades gröna obligationer om 1850 mkr på löptider mellan 3-10 år. Vidare utökades volymen gröna banklån med 768 mkr. Humlegårdens totala gröna låneutrymme uppgick vid årsskiftet till 11 483 mkr och består av godkända fastigheter och projekt. Utestående grön finansiering uppgick vid årsskiftet till 9 916 mkr varav gröna obligationer avsåg cirka 6 120 mkr, gröna företagscertifikat 198 mkr och gröna banklån 3 598 mkr. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List och företagscertifikaten vid Nasdaq Stockholm Sustainable Commercial Paper, marknadsplatser för hållbara obligationer respektive företagscertifikat.

Första hållbarhetslänkade obligationerna

I december 2022 tecknades Humlegårdens första hållbarhets-länkade lånelöfte och 2023 lanse- rades ett hållbarhetslänkat ramverk för obligationer. Det innebär att bolaget får tillgång till bättre finansieringsvillkor om målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet uppnås. Hållbarhetslänkad finansiering är ett viktigt steg i Humlegårdens hållbarhetsarbete. Genom att koppla våra målsättningar till villkoren för finansiering skapas ytterligare incitament att leverera på bolagets högt ställda mål. Under 2024 årsskiftet har obligationer om 1 000 mkr emitterats på en femårig löptid. Humlegården blev därmed andra bolaget på den nordiska fastighetsmark- naden att emittera hållbarhetslänkade obligationer. Utöver målsättningar för klimatpåverkan och energieffektivitet ingår även målsättning för cirkulära principer.

Godkänt investeringsbelopp

2024-12-31, mkr	
Totalt låneutrymme	11 483
<i>Minus existerande skuld</i>	
Grön bankfinansiering	3 598
Gröna obligationer	6 120
Gröna företagscertifikat	198
Återstående grönt låneutrymme	1 567



Hållbarhetslänkade nyckeltal

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 för Scope 1 och 2 validerade av SBTi, med 2019 som basår, och vi har ett eget mål för Scope 3. Vår målsättning är att halvera våra utsläpp för Scope 1, Scope 2 och Scope 3 till 2030. 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) 2024 har växthusgasutsläppen minskat med 31 procent jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av att inga utvecklingsprojekt har avslutats under 2024. Totalt har vår klimatpåverkan minskat med 38 procent jämfört med 2019.

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 nå vårt mål. Vår målsättning är att minska energianvändningen per kvadratmeter (graddagskorrigerat) med cirka 3 procent per år, till år 2030. Genom såväl effektiviseringsåtgärder som installation av solceller minskade vi under 2024 vår energianvändning för våra förvaltningsfastigheter med 1 procent, och fastighetselen med 5 procent.

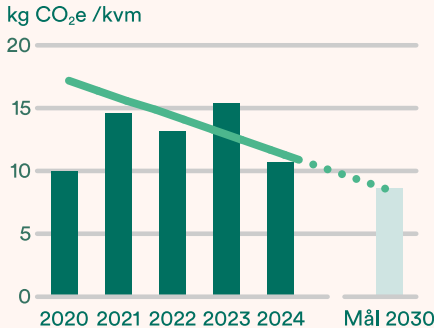
Vi har installerat solceller på tre fastigheter under året, och har planer på fler installationer framöver. Den totala minskningen sedan 2019 uppgår 2024 till 11 procent vilket är var något lägre än målsättningen om 15 procent. Under året har många åtgärder vidtagits med syfte att vi ska nå vår målsättning framöver. Exempel på detta är att vi har sett över ansvarsfördelning gällande energi och tagit fram en energiplan nedbruten per fastighet.

Växthusgasutsläpp (kg CO₂-e/kvm), %

Målsättningen är att minska utsläppen av växthusgaser med 50 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet för perioden 2019 till och med 2024 är en minskning med 23 procent. Utfallet uppgick till minus 38 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall

-38%

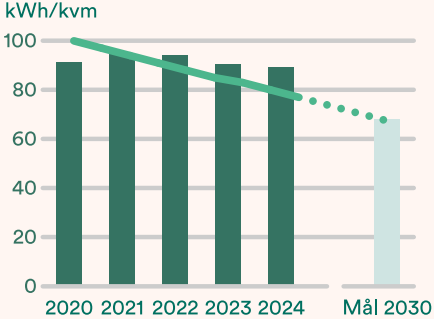


Energiprestanda totalt (kWh/kvm), %

Målsättningen är att minska energianvändningen med 32 procent till 2030, jämfört med 2019. Målet för perioden 2019 till och med 2024 är en minskning med 15 procent. Utfallet uppgick till minus 11 procent, vilket innebär att målet inte uppnåtts. Flera initiativ för att minska energianvändningen pågår, vilka bedöms ge resultat under kommande år.

Utfall

-11%



Hållbarhetslänkade nyckeltal

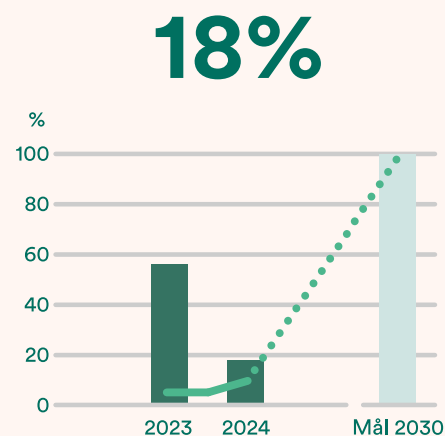
Cirkulära principer

Vår klimafärdplan 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. Vi har 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. Under 2024 avslutades ett lokalanpassningsprojekt enligt de cirkulära principerna, motsvarande 18 procent av projektvolymen, vilket var högre än årets målsättning om 10 procent.

Cirkulära principer

Målsättningen är att alla ny- och ombyggnadsprojekten ska vara cirkulära 2030. Målet för 2024 är att 10 procent av de projekt som slutfördes under året ska vara genomförda enligt cirkulära principer. Utfallet uppgick till 18 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

Utfall



Gröna nyckeltal

Uppdaterat grönt ramverk under 2024

Under 2024 uppdaterade Humlegården sitt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Detta innebär att bolaget höjer sin ambitionsnivå i omställningen till klimatneutralitet, och får fortsatt tillgång till fördelaktiga finansieringsvillkor. Nytt i ramverket är bland annat att våra grönklassade förvaltningsfastigheter skall, förutom certifiering, även ligga inom de topp 15% bästa fastigheterna ur ett energiprestandaperspektiv. Vidare har samtliga fastigheter genomgått en klimatanpassningsinventering under 2024. Det uppdaterade gröna ramverket säkerställer även att Humlegårdens gröna projekt implementerar cirkulära principer.

EU-taxonomin

För att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen har EU beslutat om en taxonomi, vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. Humlegårdens samlade hyresintäkter, kapitalutgifter och driftutgifter omfattas till fullo av taxonomin då de har kunnat hänföras till beskrivningen av ekonomiska aktiviteter som finns listade inom bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är aktuella för 2024:

- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- 7.5 Instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Under 2024 har vi arbetat aktivt med att slutföra ett stort antal klimatriskanalyser och upprättande av åtgärdsplaner, vilket innebär att vi för 2024 kan redovisa en betydligt högre taxonomiförenlighet med taxonomins Mål 1: Begränsning av klimätförändringar jämfört med föregående år.

EU-taxonomin	2024	2023
Förenlig omsättning, %	45	18
Förenliga kapitalutgifter, %	20	17
Förenliga driftutgifter, %	41	11

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 långsiktig förvaltning med tydlig målstyrning. Fastigheterna i förvaltningsbeståndet certifieras enligt den internationella standarden BREEAM In-Use, med ambitionen att som lägst uppnå nivån Very Good i del 1 av certifieringen.

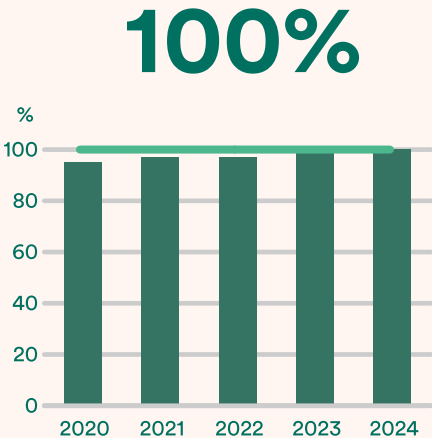
Certifieringen påverkar både fastigheter och kunder då förvaltningen är utgångspunkt för certifieringen och olika typer av energi- och miljöförbättrande åtgärder genomförs i fastigheten. Det kan bland annat handla om installation av rörelsestyrda belysningssystem, anläggning av grönytor och planteringar, utveckling av miljörum, cykelparkeringar och omhändertagande av dagvatten. Andelen förvaltningsfastigheter med befintlig eller pågående certifiering uppgick vid årsskiftet till 100 procent av lokalarean (LOA) och 100 procent av det totala marknadsvärdet. Fastigheter vi klassar som projekt certifieras först efter projektets avslut.

Miljöcertifieringar ²⁾

Målsättningen är att 100 procent av våra förvaltningsfastigheter ska vara miljöcertifierade. Utfallet uppgick till 100 procent, vilket innebär att målet har uppnåtts.

¹⁾ Projekt påbörjade tidigast 1 januari 2023.

Utfall



Projekt som uppfyller kraven enligt det gröna ramverket

Päronet 8, Greenhouse, Solna strand

Endast nio minuter från T-Centralen, strax intill tunnelbanestationen Solna strand, återfinns Greenhouse. Här pågår en omfattande utveckling, där vi med stort fokus på människan och hållbarhet skapar nya flexibla miljöer. I Greenhouse sträcker sig kontoret bortom den egna lokalens väggar genom tillgång till gemensamma mötes- och arbetsytor. Utöver detta erbjuds också service och tjänster såsom exempelvis gemensam reception, gym och yogalokal, café och bistro, cykelrum och omklädningsrum.

- Total uthyrningsbar yta: Cirka 20 000 kvm
- Inflyttning: Under 2025
- Miljöcertifiering: BREEAM In-Use, nivå Very Good¹⁾
- Arkitekt: Strategisk Arkitektur, Konzept Stockholm

¹⁾ Certifieringar preliminära pga. pågående projekt



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 2024-12-31 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. Vår granskning i relation till detta dokument omfattar enbart det som angivits i denna rapport.

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 bestyrkande-uppdrag. 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 31 januari 2025 avseende att inbetalt nettobelopp från emitterad grön upplåning per 2024-12-31 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 2025
KPMG

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Head of KPMG Assurance Services

Bilagor:

Lista över godkända projekt/tillgångar enligt Humlegården Fastigheter AB:s ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework") per KPMG:s granskning 31 december 2024.)

Bilaga till Revisorns rapport

Bilaga 1
Godkända projekt/tillgångar enligt Humlegårdens ramverk för grön finansiering ("Green Financing Framework") per 31 december 2024.

Fastighet	Kategori	Certifiering	Klimatrisk	Top 15 % Energi- prestanda	Godkänt belopp (mkr)
Apelsinen 5	"Green buidlings"	BREEAM In-Use: Excellent	Ja	Ja	706
Bremen 4	"Green buidlings"	BREEAM In-Use: Very good	Ja	Ja	1 160
Cirkusängen 6	"Green buidlings"	BREEAM In-Use: Excellent	Ja	Ja	2 570
Dykaren 10	"Green buidlings"	BREAM In-Use: Very good	Ja	Ja	783
Härden 15	"Green buidlings"	BREAM In-Use: Very good	Ja	Ja	2 090
Härden 16	"Green buidlings"	BREAM In-Use: Very good	Ja	Ja	1 830
Landbyska Verket 9	"Green buidlings"	BREAM In-Use: Very good	Ja	Ja	213
Päronet 6	"Green buidlings"	BREAM In-Use: Very good	Ja	Ja	767
Riddaren 18	"Green buidlings"	BREEAM SE: Excellent	Ja	Ja	1 220
Stenhöga 2	"Green buidlings"	BREEAM In-Use: Very good	Ja	Ja	279
Stenhöga 4	"Green buidlings"	BREEAM In-Use: Excellent	Ja	Ja	1 640

Projekt

Greenhouse (Päronet 8)	265
------------------------	-----

Totalt		Utestående Gröna		Utestående hållbarhetslänkade		Återstående	
Godkänt belopp	Obligationer	Banklån	Certifikat	Banklån	Obligationer	Grönt låneutrymme	
13 523	6 120	3 598	198	2 040		1 000	1 567

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK SJÖLANDER

Undertecknare

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-24 15:57:26 UTC



TORBJÖRN WESTMAN

Undertecknare

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 51d1f59c30c345[...]388d9796d1300

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-03-24 15:59:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.