



Årsrapport 2021

Grön obligation ISIN SE0015192521

Corem Property Group AB

corem

Corems gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i Corems gröna ramverk. Ramverket definierar kriterier för vad som utgör gröna tillgångar, och hur medel kan allokeras. Ramverket är granskat av CICERO, med betyget medium green. Denna rapport avser Corems obligationslån ISIN SE0015192521, som emitterats under ramverket.

Corems gröna ramverk

Corems gröna ramverk togs fram 2020. Det har sin tyngdpunkt i finansiering och refinansiering av gröna och energieffektiva byggnader, men innefattar även specifika investeringar i energieffektivisering, förnybar energi och fossilfria transporter.

Ramverket har utvärderats av den oberoende aktören Cicero Shades of Green och fått omdömet Medium Green.

Kriterier för gröna tillgångar

Ett grundläggande krav för att en byggnad eller projekt ska kunna finansieras eller refinansieras genom gröna obligationer är att de uppfyller kriterierna så som de är definierade i det gröna ramverket.

Ramverket omfattar två kategorier av gröna tillgångar:

Gröna och energieffektiva byggnader

Omfattar byggnader som uppfyller någon av nedanstående kriterier:

- Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller **Green Building**
- Certifierad enligt Miljöbyggnad iDrift lägst nivå Silver eller BREEAM lägst nivå Very Good eller BREEAM In-Use lägst nivå Very Good, samt en energiförbrukning på minst 10 procent under tillämplig byggförförordning
- Energideklaration med energiklass A och B.
- Byggnader där ombyggnationer resulterat i minskad energiförbrukning om minst 25 procent

Energieffektivitet och ren energi

Kategorin omfattar specifika projekt som innebär en signifikant förbättring i energieffektivitet eller investeringar i ren energi.

Kriterierna för sådana projekt är:

- Energieffektiviseringsåtgärder som leder till minskning av energiförbrukning om minst 25 procent
- Investeringar i förnybar energi, som exempelvis solceller
- Infrastruktur för rena transporter, tex laddstolpar.

Här hittar du Corems gröna ramverk

Ramverket finns tillgängligt via:

<https://www.corem.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2020/11/corem-green-bond-framework-september-2020-final.pdf>

Ciceros Second opinion finns tillgänglig via:

<https://www.corem.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2020/11/second-opinion-cicero-green-corem-02102020.pdf>

Corems hållbarhetsarbete i korthet

Corems verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik och lösningar som är hållbara ur socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv och fokuseras inom områdena God affärspartner och långsiktig värdeutveckling, Attraktiv arbetsgivare, Minskad klimatpåverkan samt Hållbar och levande stad.

Den övergripande målsättningen är att säkerställa en attraktiv fastighetsportfölj som skapar långsiktigt uthålligt värde utan negativ inverkan på människa och miljö.

Corems långsiktiga hållbarhetsmål innefattar bland annat att:

- All energi som används i Corems verksamhet ska vara fossilfri senast 2030.
- Corem ska vara klimatneutral i hela värdekedjan 2035.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter långsiktigt ska utgöra så stor andel som möjligt.

För mer information om Corems hållbarhetsarbete, se Corems Års- och Hållbarhetsredovisning samt www.corem.se.

Fossilfrihet och förnybar energi

El som används i Corems förvaltning ska alltid komma från förnybara källor. För att öka tillgången på förnybar el gör Corem investeringar i källor till förnybar energi, där solpaneler är vanligast förekommande.

Energieffektivitet

Arbetet med energibesparing inriktas på åtgärder som minskar fastigheternas miljöavtryck långsiktigt och ger kontinuerlig förbättring av energieffektivitet, samtidigt som prestanda och funktion behålls.

Under perioden 2016–2020 arbetade Corem mot ett långsiktigt mål att under femårsperioden nå 15 procents besparing i kWh/kvm och utfallet för perioden visade en samlad besparing om 12 procent trots stora förändringar i fastighetsbeståndet. Sett över tioårsperioden 2011–2020 minskade Corems totala energiförbrukningen per kvm med hela 38 procent.

Nya långsiktiga energimål antogs under 2021. De innefattar bland annat att energianvändningen ska halveras per kvadratmeter till 2030 i jämförelse med 2020. För att nå ett så utmanande mål krävs både investeringar i ny teknik och ett systematiskt arbete med att effektivisera energianvändningen.

Obligationslån ISIN SE0015192521.

Obligationslånet har en löptid om 3,5 år, och med ett rambelopp om 2 000 mkr. Det är emitterat under Corems Gröna Ramverk.

Fyra emissioner har gjorts inom obligationslånet: varav en icke-säkerställd grön obligation om 850 mkr emitterades i oktober 2020. Den 15 januari 2021, 18 januari 2021 respektive den 3 februari 2021 gjordes ytterligare tre emissioner av icke-

säkerställda gröna obligationer under obligationslånet vilka tillsammans uppgick till 550 mkr. Totalt har därmed 1 400 mkr nyttjats inom obligationslånets rambelopp.

Då obligationslånet är emitterat under Corems gröna ramverk nyttjas likviden mot gröna tillgångar, så som de definieras i ramverket. Se nedan specifikation av allokering under perioden.

Allokering av obligationslikvid under obligationslån ISIN SE0015192521

Fastighet	Uppfyller följande kriterium för grön tillgång	Marknadsvärde vid allokeringstidpunkt, mkr	Allokerad likvid, mkr	Aktuellt marknadsvärde 2021-12-31, mkr
Damskon 2	Green Building	93	80	103
Elektra 23	Green Building	137	120	168
Hällsättra 3	Green Building, Energiklass B	199	190	223
Kobbegården 155:2	Green Building	85	75	93
Lastkajen 3	Green Building, Energiklass B	157	140	181
Märsta 21:34	Green Building	83	75	89
Märsta 21:50	Green Building	43	40	47
Nattskiftet 14	Green Building	151	80	175
Storsättra 1	Green Building	609	600	641
		1 557 mkr	1 400 mkr	1 720 mkr

Granskning och verifiering av årsrapporten

Som del i det gröna ramverket har Corem åtagit sig att rapport över allokering av medel för utestående gröna obligationer ska granskas och verifieras av en oberoende tredje part. Syftet är att ge obligationsinvestorer en objektiv bedömning av hur de olika kriterierna och hanteringen av medel från de emitterade gröna obligationerna har genomförts.

En rapport om status per årsskiftet 2021 har gjorts av Ernst & Young. Den finns tillgänglig på Corewms webbplats, tillsammans med årsrapporten.

Corems utestående gröna obligationer

Per den 31 december 2021 hade Corem emitterat gröna obligationer om totalt 2 300 mkr, varav 1 400 mkr emitterats under obligationslånet ISIN SE0015192521 som denna årsrapport innefattar. Av dessa var 216 mkr återköpta vilket innebär att utestående gröna obligationer uppgick till 2 084 mkr per 31 december 2021.

Därutöver finns 8 650 mkr gröna obligationer emitterade inom Corems dotterbolag Klöver AB, vilket förvärvades av Corem under 2021. Obligationer inom Klöver AB följer det gröna ramverk som fanns inom Klöver AB vid emissionstidpunkten.