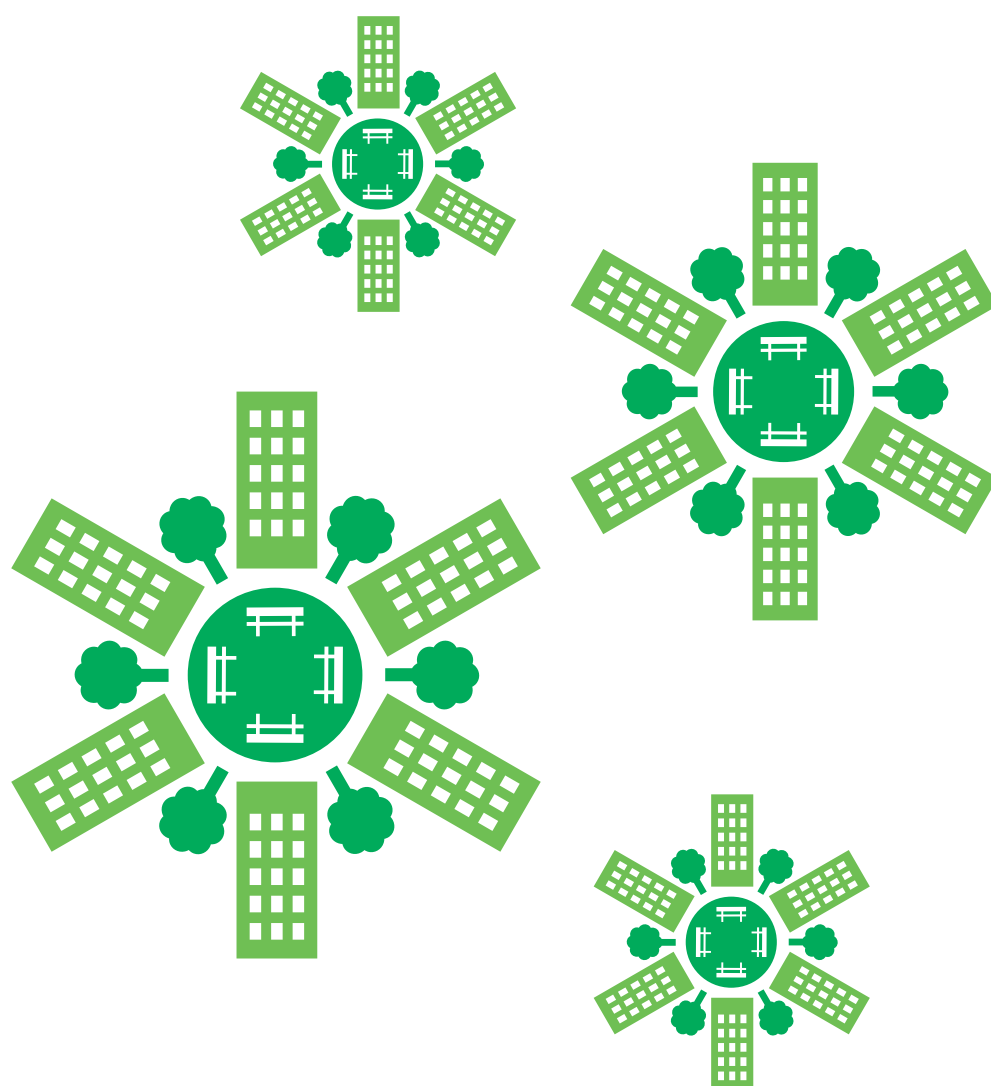


2018-12-31

INVESTERARRAPPORT - GRÖNA OBLIGATIONER



INVESTERARRAPPORT - GRÖNA OBLIGATIONER

Willhem publicerade sitt gröna ramverk i augusti 2018. I samband med publikationen emitterade bolaget sin första gröna obligation. Willhems gröna obligationer används till nya projekt samt till befintliga fastigheter enligt med vårt Green Bond framework. Med hjälp av gröna obligationer tar Willhem ytterligare ett steg i hållbarhetsarbetet.

Som fastighetsbolag är vår största miljöpåverkan energianvändningen i våra fastigheter. Därför har vi ett långsiktigt mål att köpt energi till våra fastigheter ska uppgå till maximalt 92 kWh per kvadratmeter uthyrningsbar area. På kort sikt är målet att nå 120 kWh/kvm till 2023. Detta ska bland annat uppnås genom investeringar i fastigheterna, däribland de som omfattas av ramverket för gröna obligationer, samt en förvaltning som ständigt arbetar mot att minska energianvändningen. Willhem deltar årligen i en global benchmark för hållbarhet i fastighetsbranschen, GRESB. Benchmarken är ett verktyg för att styra verksamheten till ständiga förbättringar på hållbarhetsområdet som tillsammans med vår hållbarhetsstrategi vägleder i vårt hållbarhetsarbete.

Kriterier enligt Willhems gröna ramverk

Till grund för urvalet av vilka tillgångar som kan finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som är granskat och genomlyst av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO, som har klassificerat ramverket som "Medium Green".

1. TOTALA GODKÄNDA INVESTERINGAR

Willhems totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 2 316 Mkr. Av dessa utgjordes 2 120 Mkr av befintliga fastigheter och 196 Mkr i pågående projekt. Under 2018 emitterade Willhem sin första gröna obligation om totalt 800 Mkr vilket motsvarar 3,6 % av de räntebärande finansiella skulderna.

Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående gröna obligationer och saldot på kontot var därför noll.

Tabell 1a: Godkända belopp

Godkända belopp gröna obligationer 2018-12-31, Mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	196
Befintliga fastigheter	2 120
Totalt projekt- och fastighetsvärde	2 316
Utestående volym gröna obligationer	800
Kvarvarande tillgänglig volym	1 516

Tabell 1b Pågående nybyggnadsprojekt

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda (kWh/kvm)*
Tröskverket 3	Malmö	Svanen	68
Tegnér 5 (del av)	Västerås	Miljöbyggnad silver	68

Tabell 1c Befintliga fastigheter

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda (kWh/kvm)*
Elitroddaren 4	Linköping	Svanen	68
Räven 18 (del av)	Jönköping	Green building, certifiering påbörjad	68
Gräshoppan 13	Borås	Green building	41
Saga 1	Malmö	Miljöbyggnad silver	90
Rudan 22	Borås	Green building (Certifierad som befintlig byggnad)	103
Skäran 1	Helsingborg	Byggd enligt miljöbyggnad silver, men ej certifierad	68
Vildvinet 1	Helsingborg	Byggd enligt miljöbyggnad silver, men ej certifierad	68
Hugin 2	Malmö	Svanen	68
Rudsberget 1	Karlstad	Svanen	83
Konstruktören 2 (del av)	Karlstad	Miljöbyggnad silver	75
Logementet 1	Botkyrka	Green building, certifiering påbörjad	65

* Max enligt certifiering

Övriga upplysningar

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i Willhems ramverk för gröna obligationer. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Ramverket och Cicerors utlåtande finns på www.willhem.se/finansuell-info/.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras varje kvartal. Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen.

2. PROJEKTEXEMPEL

Nedan följer exempel på två projekt som har finansierats med gröna obligationer.

Nyproduktion i Malmö

Saga 1 i Hyllie

- Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver
- Projekterad att förbruka 25 % lägre än BBR
- Nyproducerad fastighet 2017 med 125 lägenheter
- Solpaneler på taket
- Bedömt marknadsvärde 295 Mkr

Nyproduktion i Borås

Gräshoppan 13, Borås

- Certifierad enligt Green Building
- Projekterad att förbruka 25 % lägre än BBR
- Nyproducerad fastighet 2017 med 28 lägenheter
- En byggnad i tre våningsplan som kommer att hyras ut som vanliga bostäder
- Bedömt marknadsvärde 54,7 Mkr

3. UTVECKLING AV WILLHEMS GRÖNA OBLIGATIONSPROGRAM

2018 var första året för Willhems Gröna obligationsprogram. Under 2019 planerar vi att emittera mer gröna obligationer. Långsiktigt ser vi en möjlighet att cirka 10 % av fastighetsvärdet kan finansieras med gröna obligationer. För en mer utförlig beskrivning av Willhems miljöarbete hänvisas till vår årsredovisning.

Willhems internrevisor har översiktligt granskat denna investerarrapport.

Mikael Granath, VD

