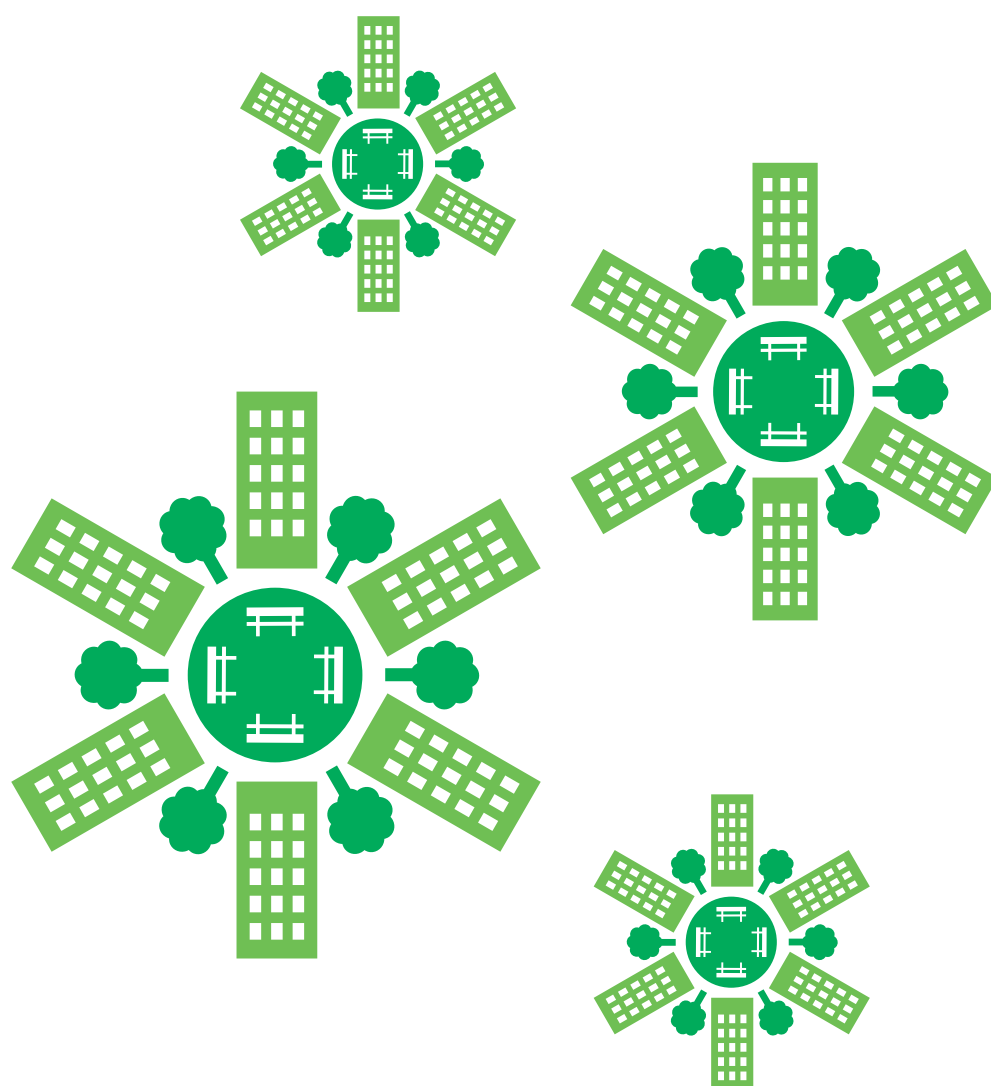


2019-12-31

INVESTERARRAPPORT - GRÖNA OBLIGATIONER



INVESTERARRAPPORT - GRÖNA OBLIGATIONER

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

Willhems hållbarhetsarbete tar avstamp i den väsentlighetsanalys som genomförts under 2019. Där har vi utifrån dialog med intressenter, både intern och externa, formulerat väsentliga områden för oss att arbeta med. God och stabil avkastning, minskad energiförbrukning samt minskade utsläpp av koldioxid är några av de frågor som vi fokuserar på.

Som fastighetsbolag är vår största miljöpåverkan i våra fastigheter energianvändningen och koldioxidutsläppen kopplade dithän. 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 116 kWh/kvm till 2024. 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. Dessutom köper vi sedan 2012 ursprungsmärkt, förnybar el från vattenkraft, och för dialog med fjärrvärmebolagen om hur vi ska utvecklas tillsammans när det kommer till att minska koldioxidutsläppen. 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. TOTALT GRÖNT INVESTERINGSUNDERLAG

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2019 till 2 765 Mkr. Av dessa utgjordes 2 626 Mkr av befintliga fastigheter och 139 Mkr i pågående projekt. Under 2019 emitterade Willhem gröna obligationer om 1 300 Mkr och total utestående volym gröna obligationer är 2 100 Mkr, vilket motsvarar 9,0 % 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 investeringsbelopp

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2019-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	139
Befintliga fastigheter	2 626
Totalt godkänt investeringsbelopp	2 765
Utestående volym gröna obligationer	2 100
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	665

Tabell 1b: Pågående nybyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda (kWh/kvm)
Topasen	Täby	Miljöbyggnad Silver	80*

* prognos

Tabell 1c: Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda (kWh/kvm)
Gräshoppan 13	Borås	Green building	51
Mässhaken 2	Helsingborg	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	43
Skäran 1	Helsingborg	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	42
Räven 18 (ny del av)	Jönköping	Green building	68
Rudsberget 1	Karlstad	Svanen	58
Konstruktören 2 (ny del av)	Karlstad	Miljöbyggnad Silver	92
Elitroddaren 4	Linköping	Svanen	90
Hugin 2	Malmö	Svanen	73
Saga 1	Malmö	Miljöbyggnad Silver	85
Tröskverket 3	Malmö	Svanen	54
Tegnér 5 (ny del av)	Västerås	Miljöbyggnad Silver	68*
Mikroskopet 1	Sundbyberg	Svanen	68*

* prognos

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 Ciceros utlåtande finns på willhem.se/finansiell-info/.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. 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.

Tegnér 5, Västerås

- Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver
- Projekterad energianvändning 25 % lägre än BBR
- Nyproducerad fastighet 2019 med 75 lägenheter
- Bedömt marknadsvärde 101 Mkr



Mikroskopet 1, Sundbyberg

- Certifierad enligt Svanen
- Nyproducerad fastighet 2019 med 66 lägenheter
- Fastigheten innehåller två byggnader
- Bedömt marknadsvärde 210 Mkr



3. UTVECKLING AV WILLHEMS GRÖNA OBLIGATIONSPROGRAM

2018 var första året för Willhems Gröna obligationsprogram. Under 2019 har bolaget emitterat ytterligare gröna obligationer och den totala volymen uppgår nu till 2 100 Mkr. Långsiktigt ser bolaget en möjlighet att cirka 10 % av fastighetsvärdet kan finansieras med gröna obligationer. För en mer utförlig beskrivning av Willhems hållbarhetsarbete hänvisas till årsredovisningen.

Willhems internrevisor har översiktligt granskat denna investerarrapport.

Mikael Granath, VD

