

Investerarrapport – Gröna obligationer

Willhems gröna obligationer används till nya projekt samt till befintliga fastigheter i enlighet med vårt Green Bond framework. Gröna obligationer är en del i Willhems hållbarhetsarbete. 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 genomfördes under 2019. Där har vi utifrån dialog med intressenter, både interna 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.

Vårt hållbarhetsarbete implementeras i verksamheten dels genom målstyrning där de centrala övergripande målen bryts ned i lokala mål av de lokala förvaltningsorganisationerna, dels genom utveckling av våra processer. GRESBs årliga internationella benchmark för fastighetsbolag är ett kompletterande verktyg för uppföljning och styrning. Benchmarken är ett verktyg för att styra verksamheten till ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet som tillsammans med vår hållbarhetsstrategi vägleder vårt hållbarhetsarbete. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ett hållbarhetsråd bestående av ledningsgruppen och samordnas av hållbarhetsstrategen.

Utvecklingen inom hållbarhetsområdet går snabbt och kraven skärps kontinuerligt. Därför anpassar vi löpande våra strategier, mål och arbets-sätt, bland annat med vår årliga riskanalys, där hållbarhetsaspekter inkluderas, som underlag. Vi redovisar årligen vårt arbete i års- och hållbarhetsredovisningen enligt GRI Standards Core-nivå.

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. 2020 uppnådde vi årets mål om 150 kWh per kvadratmeter med god marginal. Energiarbetet bedrivs bland annat 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 vi jobbar ständigt i dialog med fjärrvärmebolagen om hur vi ska utvecklas tillsammans när det kommer till att minska koldioxidutsläppen.

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".

Totalt grönt investeringsunderlag

Willhems totala gröna investeringsunderlag godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2020 till 3 450 Mkr. Av dessa utgjordes 3 014 Mkr av befintliga fastigheter och 436 Mkr i pågående projekt. Under 2020 har inga gröna obligationer emitterats och total utestående volym gröna obligationer är 2 100 Mkr, vilket motsvarar 7,8% av de räntebärande finansiella skulderna.

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

Godkända investeringsbelopp

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2020-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	436
Befintliga fastigheter	3 014
Totalt godkänt investeringsbelopp	3 450
Utestående volym gröna obligationer	2 100
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	1 350

Pågående nybyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi-prestanda kWh/kvm
Topasen 5	Täby	Miljöbyggnad silver	80*
Valsverket	Eskilstuna	Miljöbyggnad silver	71*
Vildkatten 3	Jönköping	Miljöbyggnad silver	75*

* Projekterad prestanda

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi-prestanda kWh/kvm
Gräshoppan 13	Borås	Green building	45
Skäran 1	Helsingborg	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	42
Mässhaken 2	Helsingborg	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	38
Räven 18 (ny del av)	Jönköping	Green building	43
Rudsberget 1	Karlstad	Svanen	58
Konstruktören 2 (ny del av)	Karlstad	Miljöbyggnad Silver	57
Elitroddaren 4	Linköping	Svanen	83
Tröskverket 3	Malmö	Svanen	42
Saga 1	Malmö	Miljöbyggnad Silver	70
Hugin 2	Malmö	Svanen	70
Mikroskopet 1	Sundbyberg	Svanen	68*
Ribby 3	Haninge	Byggd enligt Miljöbyggnad Silver	68*

* Prognos

Projektexempel

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

Räven 18, Jönköping

- Certifierad enligt Green Building
- Projekterad att förbruka 25 procent lägre än BBR
- Förtätning på egen mark
- Nyproducerad fastighet 2018 med 66 lägenheter

Vildkatten 1, Jönköping

- Projekterad enligt Miljöbyggnad Silver
- Willhems första projekt med stomme i KL-trä
- Planerad inflytt 2022
- Fastigheten innehåller tre byggnader med 54 totalt lägenheter

Utveckling av Willhems gröna obligationsprogram

2018 var första året för Willhems Gröna obligationsprogram och bolaget har sedan dess emitterat gröna obligationer för totalt 2 100 Mkr. Långsiktigt ser bolaget en möjlighet att cirka 10 procent av fastighetsvärdet kan finansieras med gröna obligationer.

Övriga upplysningar

Investerrapporten 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 www.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.

Willhems internrevisor har översiktligt granskat denna investerrapport.

31 december 2020

Mikael Granath, VD



Nyproducerad byggnad på Räven 18 i Jönköping.



Skiss av Vildkatten 3 i Jönköping.