

ARWIDSRO

INVESTERARRAPPORT
GRÖN OBLIGATION
2020

INVESTERARRAPPORT – GRÖN OBLIGATION

I augusti 2020 emitterade Arwidsro 400 mkr i gröna obligationer under bolagets gröna ramverk. Obligationen är noterad vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppet har allokerats till gröna byggnader.

ARWIDROS HÅLLBARHETSARBETE

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. Arwidsros hållbarhetsarbete utgår ytterst från FN:s Globala mål för hållbar utveckling, där Arwidsros ledning analyserat samtliga mål och genom väsentlighetsanalys identifierat de tre mål inom vilka Arwidsro kan åstadkomma störst skillnad: Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald.



KLIMAT- PÅVERKAN

Bygg- och fastighetsbranschen står för omfattande klimatpåverkan. Byggnad och förvaltning av byggnader står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändningen i sektorn. Svenska byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning. Svenska byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv.¹ Utöver branschens givna påverkansområden inom växthusgasutsläpp och energi, finns även utformning, förvaltning, material, transporter och avfall. Arwidsro arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan samt inkludera miljömässig och social hållbarhet i alla projekt, fastigheter och processer.

1) Naturvårdsverket <http://naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Klimat-och-luft/Klimat/Tre-satt-att-berakna-klimatpaverkande-utslapp/Bygg--och-fastighetssektorns-klimatpaverkan/> 2021-03-18



ARWIDSRÖS HÅLLBARHETSRESA

Arwidsro befinner sig i början av sin hållbara resa. Under 2020 accelererade Arwidsros hållbarhetsarbete genom bland annat framtagande av grönt ramverk, emittering av grön obligation samt interna nulägesanalyser och satsningar inom hållbarhetsområdet. Den gröna obligationen innebar för Arwidsro att hållbarhet lyftes till den strategiska nivån i bolaget där dessa frågor måste få ta plats. Samtidigt måste strategier gå från ord till handling, vilket för ett entreprenörsdrivet och snabbfotat bolag som Arwidsro varit utgångspunkten - att integrera hållbarhet i den dagliga affären. Då Arwidsro både bygger nytt och förvaltar med evig investeringshorisont har bolaget ett stort ansvar i omställningen till en hållbar värld. Arwidsro ser hållbarhet ur ett helhetsperspektiv, och bidrar till hållbar stadsutveckling på flera olika plan. Det är en utmaning att förflytta verksamheten till rakt igenom hållbar, men genom att strukturera utarbete koncept och riktlinjer, certifiera och mäta har Arwidsro en god grund att stå på. Under 2020 har Arwidsro genomfört en rad förändringar i syfte att allt snabbare ställa om verksamheten. Dessa förändringar omfattar:

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ – FÖRSTUDIER I ALLA VÅRA INVESTERINGAR

Sedan september 2020 utvärderar Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) samtliga potentiella nyförvärv och större projekt utifrån bolagets gröna ramverk. I potentiella förvärv utförs detta genom förstudie av certifieringsnivå enligt Miljöbyggnad i Drift. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den miljömässiga prestandan. I Arwidsros nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, är certifiering ett givet krav i varje projekt. Läs mer om Arwidsros GFC under avsnittet Grönt ramverk i denna rapport.

CERTIFIERING – AV SAMTLIGA FASTIGHETER

Arwidsro har beslutat att certifiera samtliga fastigheter – såväl i nyproduktion som i befintliga fastigheter, minst i nivå med gröna ramverket. Uppsatt tidplan för befintliga fastigheter innebär att Arwidsro under 2021 kommer att certifiera över hälften av fastighetsbeståndet enligt Miljöbyggnad. I nyproduktion certifieras samtliga fastigheter.

UTSLÄPPSBERÄKNING ENLIGT GHG-PROTOKOLLET

Fjärde kvartalet 2020 inledde Arwidsro arbetet att utsläppsberäkna i enlighet med GHG-protokollet. Med hög ambition har en pilotfastighet utgjort underlag för tillskapandet av modellen där gränsdragningar och utsläppsfaktorer noggrant dokumenterats. Utsläppsberäkningen inkluderar scope 1-3. Det är ett omfattande arbete att beräkna samtliga scope, då det innebär inhämtning och kvalitets-säkring av utsläppsdata från externa parter. Så snart detta är fullständigt avseende pilotfastigheten, kommer modellen att rullas ut på Arwidsros samtliga fastigheter. För Arwidsro är det ett strategiskt viktigt beslut att förstå och äga hela processen kring utsläppsberäkning samt att inkludera scope 1-3.

RAPPORTERING ENLIGT TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

I slutet av 2020 påbörjade Arwidsro förberedelser för kommande rapportering enligt TCFD. Rapporteringen syftar till att vägleda organisationer i arbetet med att identifiera sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Inledningsvis har Arwidsro utbildat interna resurser i TCFD samt säkerställt interna resurser för rapporteringen.

HÅLLBARHETSKONCEPT

I syfte att strategiskt lyfta hållbarhetsfrågorna har Arwidsro under 2020 inlett arbetet att fastställa koncept för respektive typ av affärsområde/fastighet. Koncepten ska ta ett helhetsgrepp kring hållbarhetsfrågorna, såväl miljömäs-

sigt som socialt, och innehålla riktlinjer i direkt koppling till delmål i FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Konceptarbetet inleds med en workshop som analyserar delmålen kopplade till Arwidsros tre utvalda mål inom Agenda 2030. Efter analys av, för typfastigheten, relevanta

delmål identifieras fokusområden och aktiviteter. Arwidsros hållbarhetskoncept för nyproduktion av hyresbostäder analyserade och kom fram till att följande delmål av relevanta för hyresbostäder:

ARWIDSROS RIKTLINJER FÖR NYPRODUKTION AV HYRESBOSTÄDER

11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.6 Minska städernas miljöpåverkan
- 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla.

12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
- 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall
- 12.5 Minska mängden avfall markant
- 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

15. EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



- 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer
- 15.9 Integrera ekosystem och biologisk mångfald i nationell och lokal förvaltning

Respektive delmål har sedan brutits ned i riktlinjer/fokusområden och exempel på utformning (se exempel delmål 11.6 Minska städernas miljöpåverkan). Hållbarhetskoncepten utgör underlag i upphandling av projektdeltagare och är ett internt krav i samtliga projekt. Konceptet ska fungera övergripande för projektet, följa med genom och utvecklas vidare i takt med projektet framskridande. Att tydligt kommunicera, mäta och följa upp är av stor vikt.

Arwidsro arbetar för att färdigställa hållbarhetskoncept för alla typfastigheter i beståndet. Det är ett konkret och tydligt verktyg för att säkerställa att samtliga projekt inom Arwidsro bidrar till Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

Delmål	Riktlinje/fokusområde (förstudie)	Exempel på utformning och genomförande
<p>11.6 Minska städernas miljöpåverkan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Certifiering av byggnaden enligt Miljöbyggnad nivå GULD. • Vi mäter och följer energiförbrukning och tillhörande utsläpp noggrant, för att kontinuerligt kunna genomföra förbättringsåtgärder • Undersöka möjligheten att genomföra tilläggs-certifiering NollCO2, om inte certifiering kan uppnås, ska hänsyn tas till metodiken i certifieringen. • Vi genomför GHG-rapportering i våra projekt 	<ul style="list-style-type: none"> • En ny byggnad som certifieras enligt Miljöbyggnad 3.0 måste uppfylla kraven i 15 indikatorer. • Utredning om placering av Solceller på fastighetens tak eller fasader. • Krav på fossilfri energileverans vid extern försörjning. • Alla lägenheter skall mätas separat för värme, kall- och varmvatten. • Gemensam tvättstuga placeras och utformas med mål om att skapa trygghet

ARWIDSROS MÅL FÖR 2021 ÄR ATT:

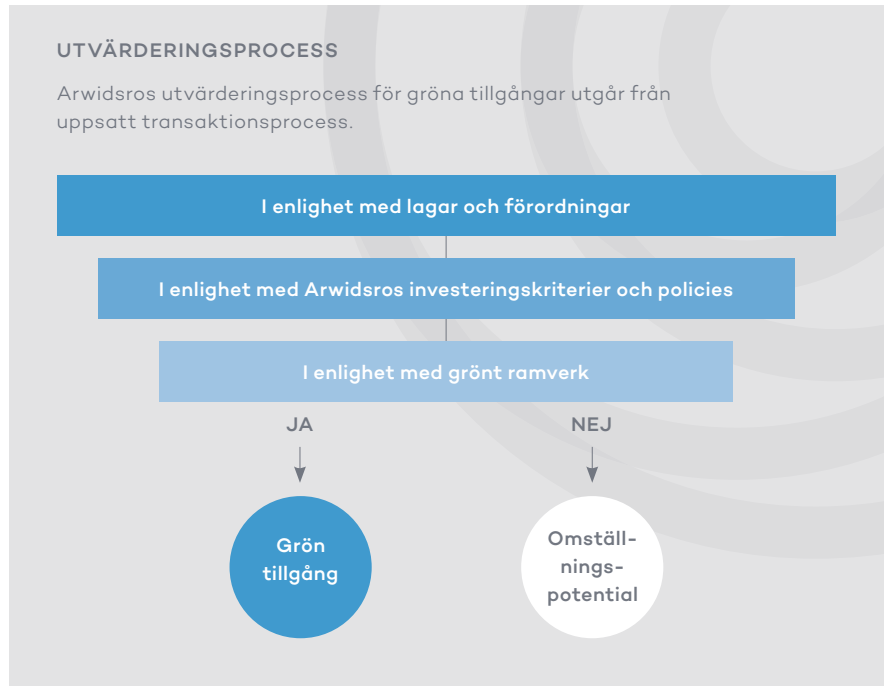
- Certifiera samtliga projekt i nyproduktion
- Certifiera minst 50% av befintligt fastighetsbestånd
- Utsläppsberäkna befintligt bestånd enligt GHG-protokollet
- Utsläppsberäkna samtliga projekt i nyproduktion
- Färdigställa hållbarhetskoncept för Arwidsros olika typer av fastigheter
- Genomföra energikartläggning i hela fastighetsbeståndet
- Målsätta reduktion av energiförbrukning och växthusgasutsläpp

GRÖNT RAMVERK

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk.



ALLOKERING AV MEDEL FRÅN GRÖN OBLIGATION HAR UNDER 2020 GÅTT TILL FASTIGHETER I KATEGORIN GRÖNA BYGGNADER.

Kategori: Gröna byggnader per 2020-12-31

Pågående projekt (nyproduktion)	Upparbetat	Certifiering	Energiprestanda
Brädgården 1, Norrtälje (Nyfinansiering)	215 mkr	Miljöbyggnad SILVER	65,6 kWh/m ² /år (beräknad)
Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering (beräknad)	Energiprestanda
Fjällskivlingen 4, Lidköping	201 mkr	Miljöbyggnad iDrift GULD	72,1 kWh/m ² /år (faktisk)
Starrkärr 1:42, Ale	221 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	–
Yxan 1, Sjöbo	64 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	–
Blejen 1, Sjöbo	40 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	–
Tummetott 1, Skurup	40 mkr	Miljöbyggnad iDrift SILVER	–

UTSLÄPPSBERÄKNING

Fastigheten Fjällskivlingen 4 utgör pilotfastighet för Arwidsros modell för beräkning av växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, beskrivet under tidigare avsnitt i denna rapport. Gränsdragningar, modell, utsläppsfaktorer och beräkning av scope 1-2 är färdigställt. I samverkan med hyresgäster och övriga parter i scope 3 pågår avslutande inhämtning och kvalitetssäkring av utsläppsdata. Detta förväntas färdigställas under andra kvartalet 2021. Efter färdigställande kommer Arwidsro omgående arbeta med att reducera och målsätta växthusgasutsläpp, vilket kommer att rapporteras kontinuerligt.

Grön volym per 2020-12-31

Totalt grönt finansieringsutrymme

Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	220 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	971 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-0
Totalt volym gröna tillgångar	1 191 mkr
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Grön obligation	400 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	791 mkr

Ej inkluderade fastigheter som tillträds under 2021 - 355 mkr

KVALIFICERADE FASTIGHETER & PROJEKT

BRÄDGÅRDEN 1, NORRTÄLJE

Norrtälje kommun är en snabbt växande kommun där omvandlingen av hamnområdet är Norrtäljes största stadsutvecklingsprojekt hittills – en naturlig förlängning och fördubbling av Norrtäljes stadskärna. I Norrtälje Hamn ligger stort fokus på att det offentliga rummet ska vara attraktivt, socialt och tryggt. Norrtälje Hamn byggs med ett hållbarhetstänk i hela processen, vilket avspeglas i stort och smått, från den övergripande strukturen och

funktionerna till bostadskvarteren och utformningen av det offentliga rummet.

I maj 2019 förvärvade Arwidsro fastigheten Brädgården 1 i Norrtälje Hamn. Projektet innefattar ett äldreboende om 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst och parkeringsgarage samt tre butiks- och servicelokaler i markplan. Fastighetens läge precis vid Norrtälje Hamn kombinerar en

fantastisk utsikt och läge med ett lugn och harmoni. Utformningen av byggnaden har skett tillsammans med omsorgsbolaget och huvudhyresgästen. Byggnaden är miljöcertifierad med beteckningen Miljöbyggnad silver, har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställs våren 2021.



FJÄLLSKIVLINGEN 4, LIDKÖPING

Lidköpings kommun är en växande kommun med cirka 40 000 invånare och ett vackert läge vid Vänerns södra strand. Arwidsro förvärvade här 2019 fastigheten Fjällskivlingen 4, en kilometer sydost om Lidköpings Centrum, en modern handelsfastighet byggd 2012. Fastigheten ligger i Änghagen och huserar bland annat Coop och Dollarstore. Fastigheten är energieffektivt utformad, ursprungligen certifierad enligt Greenbuilding. Arwidsro inledde hösten 2020 arbetet med att certifiera Fjällskivlingen enligt Miljöbyggnad iDrift och uppnår i denna högsta möjliga nivå: GULD.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV ARWIDROS INVESTERARRAPPORT

Till Arwidsro Fastighets AB, org. nr 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros Investerarrapport ("investerararrapporten") för år 2020. Investerarrapporten omfattar sidorna 26-30 i Arwidsros årsredovisning 2020.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information

som redovisas för 2020 och omfattar således inte tidigare perioder eller framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) 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. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 20 april 2021

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

The background features several thick, curved bands in various shades of green, ranging from a light sage to a dark forest green. These bands are positioned on the left and right sides of the page, curving towards the center. The central area is plain white.

arwidsro.se