

Årlig rapport 2018 till investerare i SFF:s Gröna obligationer

Uppdaterat Grönt Ramverk och ny second opinion från Cicero

Den stora förändringen i SFF:s Gröna arbete under 2018 var att vi uppdaterade vårt Gröna ramverk. Förändringen gjordes för att förtydliga ramverket och göra det mer transparent och tydligt mot våra Gröna investerare. Till vår hjälp anlätade vi SEB, som även satte upp det ursprungliga ramverket 2015. Cicero (Center for International Climate and Environmental Research – Oslo) har även till det uppdaterade ramverket lämnat en second opinion som ger ramverket ett medelgrönt betyg. Samma betyg som det ursprungliga Gröna ramverket hade. Det är ett mycket bra betyg som visar att vi emitterar hållbara Gröna obligationer, som uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar samhället på ett flertal sätt. Påverkan sker framför allt genom energiförbrukningen men fastigheter påverkar också närmiljöerna, hur människor lever sin vardag och hur lokalt näringsliv och samhällsfunktioner kan verka och hur de utvecklas.

Genom våra Gröna obligationer finansierar vi fastigheter med högt ställda miljökrav. Miljökraven omfattar till exempel energi- och vattenanvändning, närmiljö, material samt inomhusklimat. Fastigheternas gröna profil säkerställs genom olika certifieringsprocesser och vårt ramverk för de Gröna obligationerna har verifierats av det oberoende forskningsinstitutet Cicero som är knutet till Oslo universitet.

Det amerikanska ratinginstitutet Moody's gav våra Gröna obligationer det högsta betyget GB1, 2017. Det var en betydelsefull kvalitetsstämpel som gör det möjligt för oss att nå ännu fler Gröna obligationsinvestorare.

Volymerna för våra Gröna obligationer är på rekordnivåer och vårt mål är att fortsätta emittera Gröna obligationer. Fler Gröna obligationer innebär att det blir fler miljöcertifierade fastigheter vilket är positivt för en långsiktig och hållbar utveckling. Under 2018 emitterade vi 1 644 Mkr i Gröna obligationer och volymen utestående Gröna obligationer är per sista december 2018, 4 468 Mkr. Det är SFF:s viktigaste bidrag till en hållbar utveckling.

Fokus på hållbar utveckling

Våra ägare är de fem börsnoterade fastighetsbolagen Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. Alla fem ägarbolag arbetar metodiskt med hållbarhetsfrågor sedan flera år tillbaka och har integrerat hållbarhetstänkandet i sina verksamheter. Bland de hållbarhetsområden som ägarbolagen följer upp och rapporterar om årligen märks till exempel energieffektivitet, sociala förhållanden, jämställdhet, personalfrågor och motverkande av korruption. Insikten växer på finansmarknaden om att hållbarhetsaspekter och miljökonsekvenser bör vägas in när investerarna köper obligationer. Det finns även ett politiskt åtagande om att förverkliga de klimatrelaterade investeringar som krävs för att uppfylla de långsiktiga målen som antagits i internationella klimatförhandlingar.

Höga hållbarhetskrav på finansierade fastigheter

Våra Gröna obligationer får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. För att möta kraven måste fastigheterna vara miljöcertifierade eller registrerade för att bli miljöcertifierade. Dessutom ska fastigheterna använda 20 procent mindre energi än genomsnittet för fastigheter enligt BBR.

Med de gröna obligationerna medverkar vi i omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp och klimattålig tillväxt. För Er investerare handlar det om att kunna finansiera fastigheter som har en positiv klimatpåverkan och våra ägare får fler möjligheter att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter.

Våra ägares ambition är att öka antalet miljöcertifierade fastigheter som ett led i arbetet att bidra till en omställning till en mer hållbar fastighetsbransch. De märker även av en ökad efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter från hyresgäster och andra intressenter.

Vid varje emission av en Grön obligation rapporterar vi till Er om fastigheten som Ni finansierat. Det är en viktig aktivitet för att skapa transparens och trovärdighet kring de Gröna obligationerna och de bakomliggande investeringarna. Våra Gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

SFF:s pantsatta gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, m ²	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energi-användning	Koldioxidutsläpp, CO2	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Hägern Mindre 7	13324	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	99 kWh/m ²	0,5 kg/m ²	75
Stockholm	Getingen 13	16913	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	66 kWh/m ²	0,9 kg/m ²	59
Solna	Nationalarenan 8	45774	Fabege *	BREEAM SE, Excellent	Certifierad	71 kWh/m ²	0,7 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 3:12	3 503	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	104 kWh/m ²	0,6 kg/m ²	96
Göteborg	Gårda 3:14	8 758	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	50 kWh/m ²	0,3 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 1:15	11888	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	83 kWh/m ²	0,5 kg/m ²	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16735	Platzer **	LEED, Platinum	Certifierad	69 kWh/m ²	0,4 kg/m ²	100
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 004	Platzer **	LEED, GULD	Certifierad	63 kWh/m ² ***		100
Lund	Syret 3	17588	Wihlborgs ****	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	32 kWh/m ²	0 kg/m ²	10
Malmö	Kranen 8	15455	Wihlborgs ****	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	91 kWh/m ²	0 kg/m ²	80
Helsingborg	Floretten 4	4 787	Wihlborgs ****	Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	50 kWh/m ²	0 kg/m ²	100

Fabege: * Energianvändning kWh/kvm Atemp (2018), koldioxidekvivalenter CO2 (2018).

Platzer: ** Energianvändning kWh/kvm Atemp (2018). Koldioxidekvivalenter CO2 (2018).

*** Projekterad energianvändning

Wihlborgs: **** Energianvändning kWh/kvm Atemp, koldioxidekvivalenter CO2 (2018). CO2 är kopplat till inköp av energi till byggnaden eller energi som är lokalt producerad, t ex solceller.



SFF:s godkända miljöcertifikat är:

BREEAM inklusive BREEAM In-Use, lägsta nivå Very Good

LEED, lägsta nivå GULD

Miljöbyggnad, lägsta nivå SILVER

Förutom ovanstående certifieringsnivåer krävs följande för att en fastighet skall kunna finansieras med våra Gröna obligationer:

- För att en nybyggd fastighet skall kunna finansieras som Grön skall energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än gällande koder och regelverk, Boverkets Bygg Regler, BBR.
- För att en äldre fastighet skall kunna finansieras som Grön skall stora energibesparande åtgärder verkställts som sänkt energiförbrukningen per kvadratmeter till högst 105 kWh.

Genom detta årliga brev till Gröna investerare konfirmerar vi även att vi har granskat alla Gröna obligationsemissioner under 2018 och vi verifierar att likviden för alla Gröna obligationer kommit in på vårt Gröna bankkonto och att likviden finansierat enbart Gröna fastigheter.



Ny Grön fastighet 2018

Göteborg, Gårda 1:15

Specifikt om den aktuella säkerheten:

Fastigheten, Göteborg, Gårda 1:15 är certifierad enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Den totala energianvändningen uppgick 2018 till 83 kWh/kvm, uppvärmd area (Atemp). Fastighetens koldioxidutsläpp uppgick 2018 till 0,5 kg/kvm uthyrbar yta (LOA). Andelen gröna hyresavtal uppgår till 100 % av uthyrbar yta. Total uthyrningsbar area är 11 888 kvm.

Generellt om Platzers hållbarhetsarbete

Platzers verksamhet bygger på långsiktighet. Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling. Detta uppnås genom en balans mellan flera faktorer: en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Hållbarhetsarbetet på Platzers bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Platzers verksamhet berör alla tre dimensioner av hållbarhet: ekologisk, ekonomisk, och social.

Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzers är certifierat enligt ISO 14001 sedan 2009. Platzers verksamhet bedrivs sedan 2011 koldioxidneutralt, vilket betyder att koldioxidutsläpp kompenseras med utsläppsrätter enligt Gold Standard. Gold Standard är en global ideell stiftelse och är den enda certifieringsstandard som är godkänd och betrodd av mer än 80 internationella miljöorganisationer, däribland WWF International och Greenpeace International. Utsläppsrätter köps in från Tricorona.

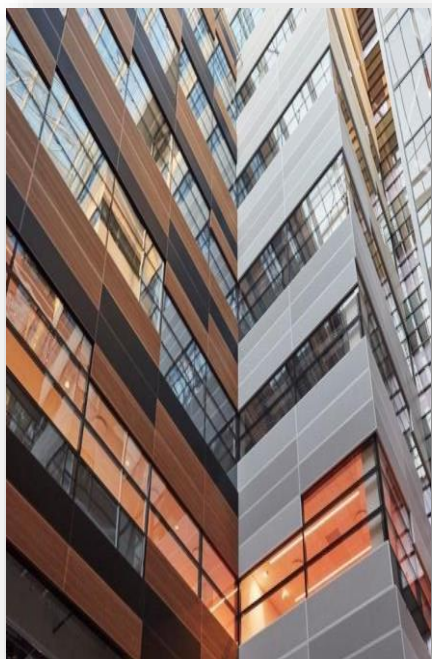
Projekten övervakas även av en oberoende teknisk rådgivande kommitté och kontrolleras av oberoende revisorer. Certifieringsprocessen kräver stor medverkan av lokala intressenter och organisationer. Exempel på socialt ansvarstagande kan vara att klimatkompensations-projekten i fråga skapar arbetstillfällen till lokalbefolkningen, bidrar till de lokala skolorna eller förbättrar infrastrukturen i området.

Läs gärna vidare om Platzers hållbarhetsarbete på http://www.platzer.se/Om_Platzer/Hallbar_utveckling

Exempel på Grön fastighet Solna, Nationalarenan 8

Specifikt om den aktuella säkerheten:

Fastigheten Solna Nationalarenan 8 är certifierad enligt BREEAM-SE, nivå Excellent. Energiförbrukningen uppgår till 71 kWh/kvm Atemp. Andelen förnybar energi är 100 %. Fastighetens koldioxidutsläpp uppgick enligt senaste mätningen till 0,7 kg/kvm. Andelen gröna hyresavtal uppgår till 100 % av uthyrbar yta. Total uthyrningsbar yta är 45 774 kvm.



Generellt om Fabeges hållbarhetsarbete

Som utvecklare av hållbara stadsdelar är det viktigt för Fabege att vara ett långsiktigt ansvarsfullt företag. Att ligga i framkant vad gäller hållbarhet är affärskritiskt, bland annat för att bolaget på lång sikt ska kunna attrahera kunder, personal och investerare. Grön finansiering ingår som en välkommen del i detta arbete.

Fabege köper enbart elkraft, värme och kyla producerad med förnybara energilag. Samtliga fastigheter miljöcertifieras. Nyproduktion och större ombyggnadsprojekt enligt BREEAM-SE och befintligt fastighetsbestånd enligt BREEAM-in-Use. Gröna hyresavtal är standard.

Några övriga exempel på Fabeges hållbarhetsarbete

- ✓ Arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och bolagets totala värmeanvändning ligger idag ca 50% under SCBs genomsnitt för regionen.
- ✓ Behovsstyrd värme och ventilation
- ✓ Erbjuder källsortering
- ✓ Samtliga driftbilar är elbilar
- ✓ Erbjuder lokaler som ligger nära kollektivtrafik
- ✓ Bidrar till utbyggnad av kollektivtrafik
- ✓ Utvecklar cykelparkering och möjligheter till ombyte
- ✓ Finansierar sig grönt i takt med att fastighetsbeståndet certifieras. Andelen grön finansiering uppgick per 2018- 12-31 till 60 %.

Läs gärna vidare om Fabeges hållbarhetsarbete på <http://www.fabege.se/Om-Fabege/Hallbarhet/>



SFF - Genom SFFs gröna obligationer får investerare information om de klimatsmarta och hållbara fastigheter de är med och finansierar för att främja en hållbar utveckling. Genomlysning är viktigt och vi publicerar därför efter varje Grön obligationsemission ett investerarbrev som beskriver vilka de finansierade fastigheterna är och vilken klimatpåverkan fastigheterna har.

Ni finner mer information om SFF på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se

Besök gärna våra ägares webbplatser för att läsa mer om deras hållbarhetsarbete.

www.catenafastigheter.se

www.dios.se

www.fabege.se

www.platzer.se

www.wihlborgs.se

Om SFF

SFF är ett finansbolag som emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett MTN-program om 12 000 Mkr. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på NASDAQ Stockholm. Genom SFF får investerare på obligationsmarknaden säkerheter i en diversifierad och högkvalitativ fastighetsportfölj. Med start 2015 har SFF genom ett Grönt ramverk emitterat även säkerställda Gröna obligationer under bolagets MTN-program. Syftet är att underlätta finansiering av klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter. Intresset för Gröna obligationer är starkt, och SFF arbetar aktivt för att stödja den gröna obligationsmarknaden.

SFF ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Hansan AB är service agent för SFF. Mer information finns på: www.svenskfastighetsfinansiering.se