Årlig rapport 2016 till investerare i SFF:s gröna obligationer

SFF emitterade 2 540 Mkr i gröna obligationer under 2016. Vi har höga ambitioner att understödja den gröna obligationsmarknaden och det ligger även i våra låntagares intresse att SFF emitterar gröna obligationer. Det är en viktig kvalitetsstämpel på deras fastigheter när vi emitterar gröna obligationer för att finansiera hållbara och klimatsmarta fastigheter. Vi har som ambition att öka andelen gröna obligationer som andel av våra totala emissioner under 2017. SFF emitterade 600 Mkr gröna obligationer i februari 2017.

Vi är inte störst på marknaden för gröna obligationer men vi har ett starkt uttalat mandat från våra ägare att bli större.

Högt ställda krav

Ägare till SFF är de börsnoterade fastighetsbolagen Catena, Diös Fastigheter, Fabege, Platzer Fastigheter och Wihlborgs Fastigheter. Alla fem har fokus på långsiktig hållbar utveckling och har integrerat hållbarhetstänkandet i sina verksamheter.

Hållbarhetstänkandet växer i betydelse hos såväl våra ägare som obligationsinvesterarna. Vi är mycket nöjda med det ökade intresset från investerarna att emittera gröna obligationer under bolagets MTN-program. Rambeloppet för MTN-programmet har utökats från 8 000 Mkr till 12 000 Mkr i februari 2017.

Det Gröna Ramverket togs fram i samarbete med SEB och godkändes av Cicero i september 2015. I november och december 2015 emitterades de första gröna obligationerna om totalt 706 Mkr. De gröna obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

SFF:s gröna obligationer får endast användas till finansiering av fastigheter som möter högt ställda miljökrav. För att möta kraven måste fastigheterna vara miljöcertifierade eller registrerade för att bli miljöcertifierade. Dessutom ska fastigheterna använda 25 procent mindre energi än genomsnittet för liknande fastigheter i landet.

SFF har fått omdömet **”medium green”** på en skala från ”light green” till ”dark green”. Det är ett bra betyg som visar att vi emitterar gröna obligationer som bidrar till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

SFF:s godkända miljöcertifikat är:

BREEAM inklusive BREEAM In-Use, lägsta nivå Very Good

LEED, lägsta nivå GULD

Miljöbyggnad, lägsta nivå SILVER

SFF:s gröna pantsatta fastigheter 2016-12-31

Kommun	Fastighets-beteckning	Yta, kvm	Ägare	Typ av certifiering i SFF:s Gröna Ramverk	Status	Andel gröna hyresavtal, % uthyrbar yta	Ägarnas övriga certifieringar
Stockholm	Hägern Mindre 7	13 422	Fabege	BREEAM, Very Good	Certifierad	100	Green Building
Stockholm	Getinge 13	16 914	Fabege	BREEAM, Very Good	Certifierad	30	Green Building
Solna	Nationalarenan 8	42 000	Fabege	BREEAM-SE Excellent	Registrerad	100	
Göteborg	Gårda 3:12	3 503	Platzer	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad	96	
Göteborg	Gårda 3:14	8 758	Platzer	Miljöbyggnad SILVER	Certifierad	100	
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16 735	Platzer	LEED, Platinum	Certifierad	100	
Lund	Syret 3	17 588	Wihlborgs	LEED, Platinum Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	10	Green Building
Malmö	Kranen 8	15 455	Wihlborgs	Miljöbyggnad SILVER	Registrerad	80	
Helsingborg	Floretten 4	4 787	Wihlborgs	Miljöbyggnad GULD	Registrerad	100	

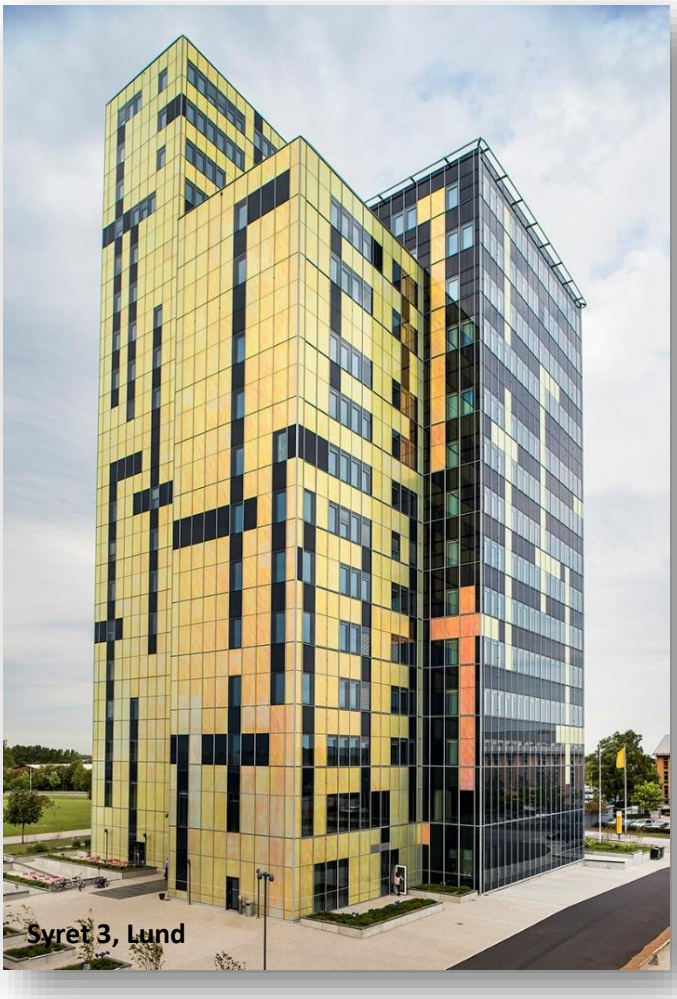
Syret 3 i Lund (Ideon Gateway) ny grön fastighet 2016

Fastighet	Syret 3
Yta kvm	17 588 m²
Adress	Scheelevägen 27, Lund
Ägare	Wihlborgs Fastigheter
Energiförbrukning	31 kWh/m²/år. Fördelat på: värme 8 kWh/m²/år, kyla 9 kWh/m²/år. Fastighetselen 14 kWh/m² (validerat år 2015)
Energilösning	Geoenergi – värme och kyla, solceller, förnybar el (vind)
Koldioxidutsläpp	Nollutsläpp (för köpt och lokalt producerad energi)
Andel gröna hyresavtal	10 % av uthyrbar yta
Certifikat och nivå	LEED Platinum Miljöbyggnad GULD

Miljötänkande på höjden

Ideon Gateway är en av Sveriges mest spännande byggnader ur miljösynpunkt. I den 19 våningar höga byggnaden förenas den senaste miljösmarta tekniken med hyresgästernas alla tänkbara behov och önskemål.

Redan i planeringen av Ideon Gateway spelade miljötänkandet en viktig roll. Det är en unik byggnad med mycket hög miljöprestanda. Fastigheten hämtar värme och kyla från marken (geoenergi). Fastigheten försörjs delvis med el som kommer från solceller integrerade i husfasaden. Taket är försett med grönt sedumtak och det finns ett stort inslag av LED-belysning, bland annat är allmänbelysningen LED.



Syret 3, Lund

Wihlborgs hållbarhetsarbete

Wihlborgs är en långsiktig förvaltare och utvecklare av fastigheter där engagemang i hållbarhetsfrågor ligger till grund för lönsamma affärer. Wihlborgs hållbarhetsarbete bygger på fyra områden: hållbara fastigheter, attraktiv arbetsgivare, ansvarsfulla affärer och engagemang i region och samhälle. Grön finansiering är en viktig del i detta arbete.

Wihlborgs miljöarbete bygger på aktiva val av energislag mot förnybara källor. Tillsammans med ständiga förbättringar inom energieffektivisering säkerställs minskade klimatutsläpp från fastighetsbeståndet. All nyproduktion av fastigheter miljöcertifieras och den svenska miljöstandarden Miljöbyggnad (nivå guld) är förstahandsvalet vid certifiering. Wihlborgs arbetar för gröna hyresavtal i affärsrelationen med sina kunder. Därmed skapas en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst inom bland annat energi, inomhusmiljö och materialval.

www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbart

Gullbergsvass 5:26 i Göteborg ny grön fastighet 2016

Fastighet	Gullbergsvass 5:26
Yta kvm	16 735 m²
Adress	Kilsgatan 4, Göteborg
Ägare	Platzer Fastigheter
Energiförbrukning	68,5 kWh/m², uppvärmd area Atemp*
Koldioxidutsläpp	0,6 kg CO_2/m²LOA, utfall 2016
Andel gröna hyresavtal	100 % av uthyrbar yta
Certifikat och nivå	LEED Platinum
	*Atemp vilket är 70% mindre än en genomsnittlig kontorsfastighet enligt SCB

Västsveriges smartaste fastighet

Platzers fastighet Gullbergsvass 5:26, också kallad Tennet, korades 2015 till Västsveriges smartaste fastighet på Fastighetsmässan i Göteborg. Tävlingen lanserades av Fastighetsmässan tillsammans med Fastighetsägarna och KNX Sweden och syftet med priser är att skapa uppmärksamhet och medvetenhet om vikten av smart teknik som leder till ett hållbart samhälle.

Här är några av de smarta teknik- och miljöåtgärder som används i huset för att bidra till ett hållbart samhälle:

- Akustisk styrning av belysning i garaget tillsammans med dagsljuskompenserad belysning i ljusgården.
- I ljusgården sker solavskärmning som samtidigt är solceller som genererar el, ungefär 25 000 kWh under ett år.
- På kylanläggningen kombineras fjärrkyla och frikyla, vilket innebär att då det är kylbehov inomhus och kallt utomhus så används kylan i luften utomhus istället för fjärrkylan.
- Armaturerna är snålspolande. Exempelvis startar blandarna på de allmänna wc-grupperna på rörelse så att vatten inte ska spolas i onödan.
- Ett stort träd i ljusgården finns där för att omvandla koldioxid till syre och förbättra luft-kvaliteten i ljusgården, förutom att vara vackert att titta på.

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 Platzer bedrivs integrerat i den löpande verksamheten. Verksamheten berör alla tre dimensioner av hållbarhet: ekologisk, ekonomisk, och social.

Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer 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.

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 klimatkompensationsprojekten i fråga skapar arbetstillfällen till lokalbefolkningen, bidrar till de lokala skolorna eller förbättrar infrastrukturen i området.

http://www.platzer.se/Om_Platzer/Hallbar_utveckling

SFF stödjer den gröna obligationsmarknaden

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 klimat-relaterade investeringar som krävs för att uppfylla de långsiktiga målen som antagits i internationella klimatförhandlingar.

Genom våra 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 efter varje grön obligationsemission ett investerarbrev som beskriver den finansierade fastigheten och den klimatpåverkan fastigheten 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