Green bonds
- secured on properties

Svensk FastighetsFinansiering AB

Årlig rapport 2020 till investerare i SFF:s Gröna obligationer

Genom Gröna obligationer skapar vi en bättre värld, och SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom Gröna obligationer och bidrar därmed bland annat till att sänka koldioxidutsläppen och bekämpa klimatförändringarna. Gröna obligationer möter stark efterfrågan hos investerare och den totala volymen utestående gröna företagsobligationer i SEK var vid årsskiftet ca 140 Mdr varav fastigheter utgjorde ca 100 Mdr. SFF hade vid årsskiftet 4 196 Mkr i utställda gröna obligationer vilka utgör 51 % av SFF:s totalt utställda obligationsvolym. Under 2020 ökade SFF:s emitterade volymer av gröna obligationer med 1 238 Mkr jämfört med år 2019 och volymerna uppgick totalt till 2 330 Mkr.

Styrelsen har som ett mål att öka volymerna Gröna obligationer. Under hösten 2020 har SFF tagit fram ett nytt ramverk för Gröna obligationer som uppdaterades i januari 2021. För att säkerställa att det gröna ramverket uppfyller högt ställda miljökrav har det verifierats av Cicero, Center for International Climate and Environmental Research - Oslo. Cicero är ett oberoende forskningsinstitut knutet till Oslo universitet. I sin second opinion har Cicero gett det gröna ramverket ett medelgrönt betyg. Det är en kvalitetsstämpel som visar att SFF emitterar hållbara gröna obligationer med högt ställda miljökrav. SFF:s gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

I år påbörjar SFF förberedelserna för EU:s nya gröna taxonomi som bland annat berör emittenter av gröna finansiella produkter. Syftet med den gröna taxonomin är att göra det enklare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. I ett första steg ska rapporteringen omfatta de två miljömålen begränsning av klimatförändringar samt anpassning till klimatförändringar. Fastighetsbranschen är en av de sektorer som omfattas av rapporteringskraven och SFF är i nära dialog med rådgivare och ägarbolagen i arbetet med att applicera taxonomin på verksamheten. Inom EU pågår också ett arbete med att ta fram en gemensam EU-standard för gröna obligationer. Trots ett växande intresse för gröna obligationer utgör de fortfarande en liten del av den totala obligationsvolymen på världsmarknaden. SFF välkomnar initiativ som ökar intresset för gröna obligationer och finansiering av fastigheter med högt ställda miljökrav. På så sätt kan finansmarknaden bidra till att minska koldioxidutsläppen och branschens klimatavtryck. SFFs investerare informeras genom marknadsbrev som publiceras på webbplatsen vid varje emission av Gröna obligationer. Marknadsbrevet innehåller uppgifter om vilka fastigheter som finansierats och vilken klimatpåverkan de har. Investerarna informeras även vid bolagets årliga kapitalmarknadsdag, enskilda möten och pressmeddelanden.

SFF:s ägare arbetar metodiskt sedan flera år med hållbarhetsfrågor och har identifierat ett antal hållbarhetsområden som bolagen följer upp och löpande rapporterar om. Bland hållbarhetsområdena märks till exempel energieffektivisering och energiförbrukning, klimatfrågor och stads- och samhällsplanering. Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar samhället på ett flertal sätt. Påverkan sker framför allt genom energiförbrukning men fastigheter påverkar också närmiljöer, hur människor lever sin vardag och hur lokalt näringsliv och samhällsfunktioner kan verka och hur de utvecklas.

SFF för en löpande dialog om hållbarhetsfrågor med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Ägarnas ambition är att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar fastighetsbransch. Ägarna noterar en ökad efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter från hyresgäster och andra intressenter. Som exempel på ägarnas hållbarhetsarbete kan nämnas att Fabege i december 2020 blev det första svenska fastighetsbolaget med enbart grön finansiering. Fabege hade vid årsskiftet lånefinansiering via SFF:s gröna obligationer om

1 524 Mkr. Den egna verksamheten som SFF bedriver har begränsad påverkan på miljö, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption, då företaget har en liten organisation. Bolaget har ett hållbarhetsperspektiv i all sin verksamhet. Under pandemiåret 2020 har samtliga styrelsemöten skett via telefon eller online och inga resor har skett.

Gröna obligationer är SFF:s viktigaste bidrag till en hållbar utveckling.

Hållbar utveckling

Våra ägare är de fem börsnoterade fastighetsbolagen Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. Alla fem ägarbolag arbetar 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.

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.

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 låg klimatpåverkan och våra ägare får fler möjligheter att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter.

SFF:s godkända miljöcertifikat

SFF:s gröna obligationer får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska certifieringsprocessen vara klar eller ha påbörjats. Om processen har påbörjats ska certifikatet förväntas vara klart inom högst ett år. Godkända miljöcertifikat är BREEAM, BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad.

BREEAM inklusive BREEAM In-Use. Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM används för kontor och kommersiella byggnader och omfattar fler indikatorer än Miljöbyggnad. BREEAM omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM In Use används för befintliga byggnader. SFF kräver certifiering på minst nivå Very Good.

LEED. LEED Green Building Rating System kommer från USA och omfattar alla typer av byggnader, såväl bostäder som kommersiella fastigheter. LEED går även att använda för hela stadsdelar. SFF kräver certifiering på minst nivå Gold.

Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhus miljö och material. SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Green bonds
- secured on properties

Svensk FastighetsFinansiering AB

Förutom ovanstående certifieringsnivåer krävs följande för att en fastighet ska kunna finansieras med SFF:s gröna obligationer: -För en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR. -För en befintlig fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen med minst 30 % och/eller inte överstiger 100 kWh per kvadratmeter.

Genom detta årliga brev till Gröna investerare konfirmerar vi även att vi har granskat alla Gröna obligationsemissioner under 2020 och vi verifierar att likviden för alla Gröna obligationer kommit in på vårt Gröna bankkonto och att likviden använts för att finansiera enbart Gröna fastigheter.

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	Getingen 13	16959	Fabege	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	57 kWh/m^2	0,19 kg/m^2	95
Solna	Nationalarenan 8	46834	Fabege	BREEAM SE, Excellent	Certifierad	44 kWh/m^2	0,04 kg/m^2	100
Göteborg	Gårda 1:15	11888	Platzer	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	76 kWh/m^2	0,5 kg/m^2	100
Göteborg	Gamlestaden 740:132	16700	Platzer	LEED, Gold	Certifierad	88 kWh/m^2	0,4 kg/m^2	90
Lund	Nya Vattentornet 3	20967	Wihlborgs	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	86 kWh/m^2	0,0 kg/m^2	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16735	Platzer	LEED, Platinum	Certifierad	71 kWh/m^2	0,4 kg/m^2	100
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 004	Platzer	LEED, Gold	Certifierad	55 kWh/m^{2***}	0,3 kg/m2	100
Lund	Syret 3	17588	Wihlborgs	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, Guld	Certifierad	32 kWh/m^2	0,0 kg/m^2	44
Helsingborg	Floretten 4	4 786	Wihlborgs	Miljöbyggnad, Guld	Certifierad	60 kWh/m^2	0,0 kg/m^2	100

Green bonds
- secured on properties

SFF
Svensk FastighetsFinansiering AB

SFF:s bidrag till de globala målen och Agenda 2030

Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar samhället på flera sätt. Påverkan sker framför allt genom energiförbrukning, avfallshantering och utsläpp av koldioxid. Fastighetsbranschen påverkar också hur människor lever sin vardag och hur lokalt näringsliv och samhällsfunktioner kan verka.

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och indirekt ägarbolagens hållbarhetsarbete bidrar SFF till FN:s globala mål och Agenda 2030.

Det är inom fyra av FN:s globala mål som SFF via ägarbolagen kan påverka mest och där arbetet ger störst effekt.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Enligt FN är tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag som fattigdom, klimatförändringar och en inkluderande tillväxt. Genom att ändra hur vi producerar och konsumerar energi kan vi säkerställa tillgång till el och energitjänster för alla samtidigt som utsläppen av växthusgaser minskar.

SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt med energieffektivisering och att ändra energimixen. Energieffektiviseringen sker på flera sätt. Bland annat strävar bolagen efter att vid nyproduktion och renoveringar bygga in smarta energilösningar som minskar energiförbrukningen. De genomför också tekniska åtgärder i befintliga fastigheter för att minska effektuttagen och energianvändningen. Ett led i att öka energieffektiviteten är också att tydliggöra energianvändningen för hyresgäster och att uppmuntra till förändrad förbrukning.

Bolagen jobbar med olika metoder för att ändra energimixen, bland annat finns ambitionen att öka eller helt övergå till förnybar energi. Ett sätt att ändra mixen är att sträva efter att köpa ursprungsmärkt el från förnybara energikällor. Flera av ägarbolagen producerar solel på taken till sina fastigheter och ökar därmed indirekt tillgången till förnybar

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Mål 11 syftar till hållbar stadsutveckling vilket omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering. FN menar också att inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden.

Alla SFF:s fem ägarbolag arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. Miljöcertifikaten är en garanti för att fastigheten är hållbar ur ett socialt, ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv. Det finns flera miljöcertifikat på marknaden idag. För att kunna finansiera fastigheterna under SFF:s Gröna ramverk måste de vara certifierade

enligt något av SFF:s godkända miljöcertifikat. Därutöver ställer SFF följande två krav: för en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR och för en äldre fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen till högst 100 kWh per kvadratmeter.

När det är relevant tar ägarbolagen aktiv del i stadsplaneringen för att säkerställa ett hållbarhetsperspektiv. Det kan till exempel innebära att bolagen tillför laddpunkter för elbilar i områdena och planerar för cykelparkeringar liksom framkomlighet för cyklister.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

FN menar att en hållbar utveckling kräver att vi minskar vårt ekologiska fotavtryck genom att ändra hur vi producerar och konsumerar varor och resurser. Enligt FN är omställningen till en hållbar konsumtion och produktion av varor en nödvändighet för att minska vår negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

Alla ägarbolagen erbjuder gröna hyresavtal som ett led i att göra det möjligt för hyresgästerna att göra aktiva miljöval. Genom avtalen kommer bolagen överens med sina hyresgäster om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i huset. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resurssnåla material.

Miljöcertifiering av fastigheter är också betydelsefullt för att hyresgästerna ska kunna göra miljövänliga val.

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna

Klimatförändringarna är en av vår tids stora frågor och ett hot mot vår civilisation. SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt på flera sätt för att både öka medvetenheten hos medarbetare och hyresgäster kring vikten av att bidra till att bekämpa klimatförändringarna. Samtidigt bedriver bolagen ett omfattande arbete med att öka energieffektiviteten och ändra energimixen för att på så sätt minska klimatpåverkan.

Exempel på Grön fastighet
Göteborg, Gamlestaden 740:132

Fastigheten, Göteborg, Gamlestaden 740:132 är certifierad enligt LEED Gold. LEED anses vara ett av de internationellt mest kända bedömningssystemen, utvecklat och administrerat av U.S. Green Building Council. Den totala energianvändningen beräknas uppgå till 88 kWh/kvm, uppvärmd area (Atemp). Fastighetens koldioxidutsläpp beräknas uppgå till 0,4 kg/kvm uthyrbar yta (LOA). För byggnaden gäller projekterade värden. Andelen gröna hyresavtal uppgår till 90 % av uthyrbar yta. Total uthyrningsbar area är 16 700 kvm. Platzer utgår från energianvändningen i fastigheten enligt BBR-kraven, dvs el (exklusive hyresgästernas el), värme, kyla och multiplicerar med emissionsfaktorer som bolaget får från energileverantören (så kallad "market-based") för att få fram CO2 i absoluta tal och dividerar sedan med fastighetens yta (uppvärmd yta dvs Atemp).

Green bonds
- secured on properties

Svensk FastighetsFinansiering AB

Generellt om Platzers hållbarhetsarbete

Platzers verksamhet bygger på långsiktighet. Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt 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. Platzers verksamhet berör alla tre dimensioner av hållbarhet: ekologisk, ekonomisk och social.

Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är certifierat enligt ett officiellt grönt ramverk för verksamheten vilket granskas och utvärderas av Cicero (Center for International Climate and Environmental Research - Oslo. Platzers verksamhet är sedan 2011 koldioxidneutralt, vilket betyder att koldioxidutsläpp kompenseras med utsläppsrätter som köps in.

ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

Läs mer på **https://www.platzer.se/om-platzer/hallbarhet/**

Green bonds
- secured on properties

Svensk FastighetsFinansiering AB

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 säkerställda med fastighetspant på den svenska kapitalmarknaden via ett MTN-program om 12 000 Mkr. SFF och bolagets obligationer har en kreditrating om BBB+, stable outlook. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på NASDAQ Stockholm. De Gröna obligationerna noteras även på NASDAQ Sustainable Bonds list. Genom SFF får investerare på obligationsmarknaden säkerheter i en diversifierad och högkvalitativ fastighetsportfölj. Med start 2015 har SFF genom ett Grönt ramverk emitterat säkerställda Gröna obligationer under bolagets MTN-program. Syftet är att underlätta finansiering av klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter.

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 serviceagent för SFF.