

# Årlig rapport 2017 till investerare i SFF:s Gröna obligationer

## Moody's högsta betyg för våra Gröna obligationer

En av höjdpunkterna under 2017 var när Moody's gav våra Gröna obligationer det högsta betyget GB1. Det är en betydelsefull kvalitetsstämpel som gör det möjligt för oss att nå ännu fler Gröna obligationsinvesterare.

Idag har SFF 4,4 Mdr kronor utställda i Gröna obligationer som finansierar klimatsmarta och hållbara fastigheter. Volymerna för våra Gröna obligationer är rekordhög och vårt mål är att fortsätta öka volymerna av Gröna obligationer. Fler Gröna obligationer innebär att det blir fler miljöcertifierade fastigheter vilket är vårt viktigaste bidrag till en hållbar utveckling. Under 2017 emitterade vi 2,3 Mdr kronor i Gröna obligationer och volymen utestående Gröna obligationer ökade med 37 procent.

Fastigheter och fastighetsutveckling påverkar samhället på flera 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 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 (Center for International Climate and Environmental Research - Oslo) som är knutet till Oslo universitet.

## Våra ägare har fokus på hållbar utveckling

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

## Höga hållbarhetskrav på fastigheterna som vi finansierar

I september 2015 presenterade vi vårt gröna ramverk och i november samma år emitterade vi de första Gröna obligationerna. De gröna obligationerna emitteras under SFF:s MTN-program.

De Gröna obligationerna får endast användas till 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.

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 ägare räknar med att antalet gröna fastigheter kommer att öka på sikt därför deras hyresgäster i ökande grad efterfrågar hållbara, miljöcertifierade fastigheter.

Cicero har gett oss omdömet medelgrönt "medium green" på en skala från ljus grönt "light green" till mörkt grönt "dark green". Det är ett mycket bra betyg som visar att vi emitterar hållbara Gröna obligationer, som uppfyller högt ställda miljökrav.

Vid varje emission av en Grön obligation rapporterar vi till er om fastigheten som ni medfinansierat. 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 godkända miljöcertifikat är:

BREEAM inklusive BREEAM In-Use,  
 lägsta nivå Very Good

LEED, lägsta nivå GULD

Miljöbyggnad, lägsta nivå SILVER

## SFF:s gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, kvm	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energi- användning	Koldioxidutsläpp, CO <sub>2</sub>	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Hägern Mindre 7	13 422	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	105 kWh/kvm	0,5 kg/kvm	29
Stockholm	Getingen 13	16 914	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	70 kWh/kvm	0,9 kg/kvm	59
Solna	Nationalarenan 8	42 000	Fabege *	BREEAM SE, Excellent	Registrerad	61 kWh/kvm	1,2 kg/kvm	100
Göteborg	Gårda 3:12	3 503	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	94 kWh/kvm	1,1 kg/kvm	96
Göteborg	Gårda 3:14	8 758	Platzer **	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	36 kWh/kvm	0,4 kg/kvm	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16 735	Platzer **	LEED, Platinum	Certifierad	69 kWh/kvm	1,3 kg/kvm	100
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 004	Platzer **	LEED, GULD	Certifierad	63 kWh/kvm	0,5 kg/kvm	100
Lund	Syret 3	17 588	Wihlborgs ***	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	32 kWh/kvm	0 kg/kvm	10
Malmö	Kranen 8	15 455	Wihlborgs ***	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	91 kWh/kvm	0 kg/kvm	80
Helsingborg	Floretten 4	4 787	Wihlborgs ***	Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	41 kWh/kvm	0 kg/kvm	100

**Fabege:** \* Energianvändning kWh/kvm Atemp (2017), koldioxidekvivalenter CO<sub>2</sub> (2017). Fastigheten Nationalarenan 8 beräknas certifieras under kvartal två 2018.

**Platzer:** \*\* Energianvändning kWh/kvm Atemp (2017), koldioxidekvivalenter CO<sub>2</sub> (2016).

**Wihlborgs:** \*\*\* Energianvändning kWh/kvm Atemp, koldioxidekvivalenter CO<sub>2</sub> (2017). CO<sub>2</sub> är kopplat till inköp av energi till byggnaden eller energi som är lokalt producerad, t ex solceller.



## Lindholmen 39:3 i Göteborg ny grön fastighet 2017

Med placering i korsningen mellan Lindholmsallén och Lindholmspiren ger kontorsbyggnaden, kallad "Piren<sup>2</sup>", ett tydligt och väl annonserat läge på Lindholmen. Fastigheten inrymmer en kontorsbyggnad i åtta våningar, färdigställd 2017. Översta våningen är indragen med en terrass mot väster.

Fasadmaterialet är valt ur den traditionella tegelarkitekturen i de omgivande gamla varvsbyggnaderna, men omformat i en modernare tolkning. Teglet har hårdbrända ytor som gör fasaden fläckvis reflekterande. Dagsljus, släpljus i skymningen och artificiell belysning skapar med reflektioner en föränderlig och spännande fasad över dygnet. Piren<sup>2</sup> är certifierat enligt det internationella miljöcertifieringssystemet LEED nivå Gold där stort fokus bland annat ligger på energianvändning och hållbara materialval. Fastigheten är fullt uthyrd till Zenuity, ett nystartat samägt bolag mellan Volvo Cars och Autoliv för självkörande teknik.

### 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.

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



Fastighet	Lindholmen 39:3
Yta kvm	8 004 kvm
Adress	Lindholmspiren 2, Göteborg
Ägare	Platzer Fastigheter
Energianvändning	63 kWh/kvm (2017) fördelning
Energilösning	Fjärrvärme och fjärrkyla
Koldioxidekvivalenter	0,5 kg/kvm CO <sub>2</sub> (2016)
Andel gröna hyresavtal	100% av uthyrbar yta
Certifikat och nivå	LEED GULD

[http://www.platzer.se/Om\\_Platzer/Hallbar\\_utveckling](http://www.platzer.se/Om_Platzer/Hallbar_utveckling)



## Floretten 4 i Helsingborg

Floretten 4, som ägs av Wihlborgs, är en ny fastighet i Helsingborg sedan 2015. Byggnaden är det nya blickfånget på företagsområdet Berga. Med sina åtta våningar tornar det upp över infartsleden till Berga och har blivit ett nytt landmärke i Helsingborg som syns från alla väderstreck. Varje våningsplan är 600 kvm och rymmer upp till 50 arbetsplatser. En stor gemensam entré sätter prägel på huset och hjälper till att skapa identiteten "Berga Tower". Totalt har byggnaden 4 800 kvadratmeter lokalyta där bland andra byggföretaget NCC är en av de större hyresgästerna.

Byggnaden har hög energiprestanda och är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Guld. På taket sitter solceller som producerar cirka 60 000 kWh förnybar energi per år. Energiförsörjningen baseras på förnybar el och koldioxidneutral fjärrvärme från lokala energibolaget Öresundskraft.

## 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.

<https://www.wihlborgs.se/sv/om-oss/hallbarhet/>



Fastighet	Floretten 4
Yta kvm	4 785 kvm
Adress	Garnisonsgatan 23, Helsingborg
Agare	Wihlborgs Fastigheter
Energianvändning	41 kWh/kvm (2017) fördelning
Energilösning	Förnybar el och koldioxidneutral fjärrvärme
Koldioxidekvivalenter	0 kg/kvm CO <sub>2</sub> (2017)
Andel gröna hyresavtal	100% av uthyrbar yta
Certifikat och nivå	Miljöbyggnad GULD



## Mer information

Ni finner mer information om SFF på webbplatsen [svenskfastighetsfinansiering.se](http://svenskfastighetsfinansiering.se)  
Besök gärna våra ägares webbplatser för att läsa mer om deras hållbarhetsarbete.

[www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

[www.dios.se](http://www.dios.se)

[www.fabege.se](http://www.fabege.se)

[www.platzer.se](http://www.platzer.se)

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)