

Årlig rapport 2022 för investerare i SFF:s Gröna obligationer

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom Gröna obligationer och bidrar till att sänka koldioxidutsläpp och bekämpa klimatförändringarna. SFF ser fortsatt efterfrågan från investerare gällande Gröna obligationer under 2023.

Gröna obligationer

SFF emitterade sin första gröna obligation i november 2015 och investerarnas intresse för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter har sedan dess stadigt ökat.

Den totala volymen utestående gröna företagsobligationer på den svenska marknaden var vid årsskiftet cirka 207 885 Mkr varav fastigheter utgjorde cirka 120 969 Mkr.

SFF hade vid årsskiftet 2 900 Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 49 % av bolagets totalt utställda volym. Under 2022 uppgick SFF:s emitterade volymer av gröna obligationer till 600 Mkr, vilket utgjorde 39 % av den totalt emitterade volymen.

SFF har som mål att öka volymerna av gröna obligationer.

Fler miljöcertifierade fastigheter

Samtliga ägarbolag har som mål att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar utveckling. SFF har högt ställda krav på fastigheter som ska finansieras genom gröna obligationer. Kraven regleras i SFF:s gröna ramverk som senast uppdaterades i januari 2021. Det gröna ramverket innebär att SFF kan emittera gröna obligationer under bolagets MTN-program.

Det gröna ramverket har 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.

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 Guld.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och material.

SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

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.

SFF:s hållbarhetspåverkan

SFF har en löpande dialog om hållbarhetsfrågor med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Den egna verksamheten som SFF bedriver har dock begränsad påverkan på miljö mm då företaget har en liten organisation. SFF har dock ett hållbarhetsperspektiv i all verksamhet och strävar efter att minska sin klimat- och miljöpåverkan.

EU-taxonomin implementerad

SFF förväntar sig fler initiativ på den svenska finansieringsmarknaden under 2023 som är anpassade till EU-taxonomin och EU:s standard för gröna obligationer.

SFF:s bidrag till FN:s globala målen

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och indirekt ägarbolagens hållbarhetsarbete bidrar SFF till FN:s globala mål. Det är inom fyra av FN:s globala mål som SFF via ägarbolagen kan påverka mest. Här redogörs för målen samt ges exempel på aktiviteter i ägarbolagen under 2022 kopplade till de globala målen.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Delmål 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet

SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt och med tydliga mål för att öka energieffektiviteten och andelen förnybar energi. 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 effektuttag och energianvändning. Ett led i att öka energieffektiviteten är att tydliggöra energianvändningen för hyresgäster och uppmuntra till förändrad förbrukning. Flera av ägarbolagen producerar solceller på taken till sina fastigheter och ökar därmed tillgången till förnybar energi.

Fabeges nollenergihotell i Arenastaden fick 2022 Solna stads miljöpris och hedersomnämning av Svensk Solenergi i kategorin årets anläggning. Genom 25 borrhål för geoenergi, 2 400 kvadratmeter solceller på tak och fasad samt passivhusteknik produceras mer energi än vad som förbrukas i fastighetsenergi. Byggnaden är världens mest solcellstäta hotell och solenergin täcker hela årsförbrukningen av el. Energin inne i fastigheten används smart där värme från en del av verksamheten fördelas till resten av byggnaden. Hotellet, som är en del av Nordic Choice-kedjan Comfort Hotel, invigdes 2021.

Catena kom under 2022 överens med Elgiganten om att bygga en ny logistikanläggning i Jönköping om totalt 86 600 kvadratmeter. Både Catena och Elgiganten har högt ställda hållbarhetskrav och målet är att anläggningen certifieras enligt både BREEAM Excellent och WELL Core. WELL Core är en internationell standard med syfte att främja hälsa och välmående för de som arbetar i byggnaden. En WELL-certifiering skulle innebära att fastigheten kan bli den första logistikanläggningen i Sverige som svarar mot WELL-kraven och därmed sätta en ny standard för logistikfastigheter gällande social hållbarhet. Vidare planeras för bland annat solcellsanläggningar, sociala ytor på taket samt genomtänkta grönområden för att bevara och gynna den biologiska mångfalden.

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Delmål 11.6 Minska städers miljöpåverkan

Delmål 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Delmål 11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering

SFF:s ägarbolag är ledande aktörer inom sina sektorer och regioner och har därmed en betydande påverkan på utvecklingen av svenska städer och samhällen. Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs äger ofta flera fastigheter i centrala områden, vilket gör att bolagen kan vara med och driva stadsutvecklingen tillsammans med andra intressenter som kommuner, skolor, näringsliv, hyresgäster och andra fastighetsägare. Fokus är på miljö, klimat och social hållbarhet med målet att skapa trygga, trivsamma områden med så litet klimatavtryck som möjligt. Catena, som verkar inom logistikområdet, har också betydande möjligheter att skapa positiva miljöeffekter på städer och samhällen liksom att bidra till social och ekonomisk utveckling. Catena bidrar genom sina strategiskt placerade logistikfastigheter som möjliggör en hållbar stadsutveckling med minskad godstrafik i städerna.

Platzer är tillsammans med flera andra fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Gamlestaden i Göteborg engagerade i pilotprojektet SÖMS – stadsdelsövergripande mobilitetssystem. Projektet har fått stöd av Vinnova och ska utveckla och testa en lösning för fler mobilitetstjänster. Tjänsteleverantörerna kommer att bidra med till exempel parkeringsystem, bildelningstjänster, elcykelpooler och biluthyrare. Färre barriärer, bättre gång- och cykelvägar och trygga och trivsamma gator och torg är också en viktig del i systemlösningen för Gamlestaden.

Byggstarten för Diös nya gröna kvarter Västra Stranden i Luleå skedde under 2022. Kvarteret omfattar fyra miljöcertifierade byggnader för kontor, boende och stadsservice med första tillträde våren 2024. I området Västra Stranden ska Diös skapa en levande och trygg plats med hållbara byggnader som ger förutsättningar för fysiska möten och flödesrika stråk. Diös har högt ställda mål vad gäller miljöcertifieringarna och sätter fokus på smarta energilösningar, val av byggmaterial och grön utomhusmiljö.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Delmål 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Delmål 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

SFF:s ägarbolag arbetar med att miljöcertifiera sina nybyggda fastigheter och, om det går, vid större ombyggnationer. Miljöcertifikaten är en garanti för att fastigheten är hållbar ur ett socialt, ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv. Genom miljöcertifikaten får hyresgästerna möjligheten att göra miljövänliga val.

Alla ägarbolagen erbjuder gröna hyresavtal för att göra det möjligt för hyresgästerna att göra aktiva miljöval. Genom avtalen kommer bolagen överens med hyresgästerna om att förbättra miljöarbetet i fastigheten. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller välja resurssnåla material.

Under 2022 tecknade Diös gröna hyresavtal med bland andra Statens servicecenter i Falun. Kontoret omfattar drygt 550 kvadratmeter och ska utvecklas till en modern arbets- och mötesplats. Parallellt med kontorsutvecklingen sker ett stort projekt för att förbättra fastighetens totala energiprestanda. Diös kommer att installera fjärrvärme, fjärrkyla samt sätta in energieffektiva ventilationsaggregat och styrsystem. Ambitionen är också att montera solceller på taket. Insatserna beräknas förbättra byggnadens totala energiprestanda med cirka 45 procent.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Delmål 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Alla SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt och med tydliga mål för att minska sin klimatpåverkan och öka medvetenheten hos medarbetare och hyresgäster kring vikten av att bidra till att bekämpa klimatförändringarna.

Under 2022 fick Wihlborgs kontorshus i Hyllie fastighetsbranschens mest krävande hållbarhetscertifiering NollCO₂. NollCO₂-certifieringen har tagits fram av Sweden Green Building Council. För att en ny byggnad ska uppnå certifieringen ska den visa på netto noll klimatpåverkan för hela livscykelkedjan på 50 år, från utvinning av råvara till sluthantering av byggmaterial. Wihlborgs första NollCO₂-certifierade fastighet kommer att vara klar 2023. Bolaget har därutöver två registrerade NollCO₂-projekt och ett under planering.

Wihlborgs har under 2022 infört internprissättning på CO₂-ekvivalenter och målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Målet är att kostnaden för klimatpåverkan ska vara en integrerad del i beslutsprocessen. Målgränsvärdet syftar till att förtydliga ambitionen mot arkitekter och entreprenörer.

Klimatpåverkan

Klimatpåverkan är vår tids största fråga och alla måste bidra till att sänka sina utsläpp av växthusgaser för att vi ska nå Parisavtalets intention om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för cirka 12,2 miljoner ton koldioxidekvivalenter årligen, vilket motsvarar 19% av Sveriges totala växthusgasutsläpp. För att Sverige ska vara klimatneutralt senast 2045 måste bygg- och fastighetsbranschen sätta höga mål och hålla en hög förändringstakt. Det betyder att fastighetsbolagen måste arbeta metodiskt och transparent med bland annat energiförbrukning, avfallshantering, utsläpp av koldioxid och val av byggmaterial.

I november 2022 publicerade SFF scope 1- och 2-utsläppen för såväl bolaget som samtliga säkerställda fastigheter. Tidigare har SFF endast redovisat klimateffekterna för de fastigheter som omfattas av det gröna ramverket. Rapporteringen baserades på 2021 års siffror.

Den utökade rapporteringen togs fram av en arbetsgrupp med representanter för SFF och ägarbolagen. Arbetsgruppen kommer under 2023 att studera om scope 3-beräkningarna kan utökas för SFF:s totala säkerställda fastighetsportfölj.

SFF har valt att inte sätta ett mål för de totala utsläppen från fastighetsportföljen eftersom bolaget inte kan påverka ägarbolagens affärsplaner och i vilken mån de lyckas med att sänka sina utsläpp av växthusgaser för sina respektive fastigheter. Ägarbolagen har dock utsläppsmål i linje med Parisavtalet. SFF gör därför bedömningen idag att bolagets affärsmodell och strategi är förenlig med omställningen till en hållbar ekonomi och med begränsningen av den globala uppvärmningen till 1,5°C i linje med Parisavtalet.

SFF:s pantsatta gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, m ²	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energianvändning Specifik energi (Atemp)	Energianvändning Primärenergi (Atemp)
Stockholm	Getingen 14	12908	Fabege	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	76 kWh/m ²	80 kWh/m ²
Solna	Järvakrogen 3	7364	Fabege	BREEAM Bespoke, Very good	Certifierad	99 kWh/m ²	70 kWh/m ²
Göteborg	Gårda 1:15	11875	Platzer	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	79 kWh/m ²	84 kWh/m ²
Göteborg	Gamlestaden 740:132	16336	Platzer	LEED, Gold	Certifierad	70 kWh/m ²	78 kWh/m ²
Göteborg	Backa 23:5	15329	Wihlborgs	Miljöbyggnad, Silver	Certifierad	11 kWh/m ²	65 kWh/m ²
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16691	Platzer	LEED, Platinum	Certifierad	68 kWh/m ²	62 kWh/m ²
Luleå	Kajan 18	9155	Diös	LEED, Gold	Certifierad	91 kWh/m ²	105 kWh/m ²
Lund	Syret 3	17571	Wihlborgs	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, Guld	Certifierad	58 kWh/m ²	106 kWh/m ²



Ort	Fastighet	Koldioxidutsläpp, CO2 Market based (Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO2 Market Based (Atemp)	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Getingen 14	1,90 kg/m ²	3,80 kg/m ²	100
Solna	Järvakrogen 3	0,09 kg/m ²	1,58 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 1:15	0,52 kg/m ²	1,05 kg/m ²	100
Göteborg	Gamlestaden 740:132	0,37 kg/m ²	1,07 kg/m ²	93
Göteborg	Backa 23:5	0,0 kg/m ²	0,0 kg/m ²	0
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	0,36 kg/m ²	0,68 kg/m ²	79
Luleå	Kajan 18	0,74 kg/m ²	1,39 kg/m ²	0
Lund	Syret 3	0,0 kg/m ²	1,27 kg/m ²	36

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.wihlborqs.se

Om SFF

SFF är ett finansbolag som emitterar obligationer säkerställda med fastighetspant på den svenska kapitalmarknaden. Bolaget finansierar enbart sina ägare 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 börsnoterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Hansan AB är serviceagent för SFF.