

Årlig rapport 2023 för investerare i SFF:s Gröna obligationer

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom att emittera Gröna obligationer och bidra till att sänka koldioxidutsläpp och bekämpa klimatförändringarna.

Gröna obligationer

SFF var tidigt ute och emitterade gröna obligationer. Den första obligationen emitterades redan 2015 och intresset från investerare för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter har kontinuerligt ökat sedan dess.

Den totala volymen utestående gröna företagsobligationer på den svenska marknaden var vid årsskiftet cirka 54 Mdr varav fastigheter utgjorde cirka 27 Mdr.

SFF hade vid årsskiftet 2 482 (2 900) Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 53 % av bolagets totalt obligations volym. Under 2023 uppgick SFF:s emitterade volym av gröna obligationer till 412 (600) Mkr, vilket utgjorde 53 % av den totalt emitterade volymen.

SFF har uttryckligen en målsättning att prioritera gröna obligationer vid framtida obligationsemissioner. Dock är det alltid SFFs låntagare som bestämmer om emissionen skall vara grön eller klassisk.

SFFs gröna ramverk

Samtliga av SFFs ägarbolag har som målsättning att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar utveckling för bolagen och samhället. SFF har högt ställda krav på de fastigheter som ska finansieras genom gröna obligationer. Kraven regleras i SFF:s gröna ramverk. Vid årsskiftet gällde det gröna ramverk som senast uppdaterades 2021. Även om detta är en rapport för år 2023 måste vi upplysa om att SFF under början på 2024 uppdaterade vi det gröna ramverket. Det nya gröna ramverket baseras på ICMA's Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin.

Både det gamla, och det nya 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 vilket även gäller för det nya ramverket. Cicero har förvärvat av S & P Global Ratings och det är deras varumärke som numera står på vår nya second opinion. 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.

Det som står nedan är de villkor som gällde för 2023 och vi ber investerare att läsa på SFFs hemsida och ta del av det nya Gröna ramverket och S & P Global Ratings second Opinion.

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 får information om hållbarhetsfrågor genom en löpande dialog med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Verksamhet som SFF själv bedriver har dock en mycket begränsad påverkan på miljö mm då företaget har en liten organisation. SFF har dock ett hållbarhetsperspektiv på all affärsverksamhet man utför och man strävar efter att minska sin klimat- och miljöpåverkan i den mån man kan.

EU-taxonomin implementerad

SFF förväntar sig fler initiativ på den svenska finansieringsmarknaden under 2024 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 2023 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.

Diös har utvecklat Årevägen 55, en av de hetaste kontorsadresserna i Åredalen, med hållbarhet i fokus. Huset genomgick under 2022 och 2023 en stor utveckling med naturliga material, hållbarhet och återbruk som ledstjärnor. Under 2023 installerades en solcellsanläggning om cirka 225 kvm på taket som minskar fastighetens årliga koldioxidavtryck med 3,6 ton. Husets miljöcertifiering ska uppdateras efter färdigställande till BREEAM In-Use, nivå Very Good. De nya hyresgästerna har dessutom tecknat gröna hyresavtal

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Delmål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Delmål 11.6 Minska städernas 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.

Områdesutveckling är en hörnsten i Platzers sociala hållbarhetsarbete och bolaget deltar i en rad samarbeten. I de centrala delarna av Göteborg är Platzer till exempel delaktiga i samverkansforumet Purple Flag. Purple Flag är en arbetsmodell och ett processverktyg för att utveckla kvällsmiljön i stadskärnor och öka tryggheten och attraktiviteten i dessa områden. Modellen har sitt ursprung i England och över 60 städer i världen jobbar idag med Purple Flag. Platzer har också kompletterat de traditionella miljöcertifieringarna med sociala certifieringar som WELL Building och Fitwell.

Fabege har skapat en återbrukshubb i Solna Business Park med målet att etablera en fungerande återbruksmarknad för fastighetsbranschen och minskade klimatutsläpp. Återbrukshubben utgörs av 2 000 kvm i Solna Business Park där byggmaterial, installationer, utrustning och möbler samlas för återvinning. Allt insamlat material dokumenteras på en digital marknadsplats. Platsen är som ett byggvaruhus för fastighetsbranschen men med bara återbrukat material. Återbrukshubben är en viktig hörnsten i Fabeges återbruksstrategi och en förutsättning för att skala upp återbruksarbetet och bidra till att Fabege halverar CO₂-utsläppen i byggprojekt till 2030.

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.

Fabeges byggnad Kvarter 1 i Haga Norra i Stockholm utsågs till BREEAM Byggnad 2023. Fastigheten har preliminärt certifierats med den högsta betygsnivån "Outstanding" enligt BREEAM-SE och är en av endast tio nyproducerade byggnader i Sverige som har uppnått denna höga standard. Byggnadens fasad består av återbrukat platsbyttat tegel, vilket gör projektet till det största projektet med återbrukat tegel i Sverige. Dessutom överträffar byggnadens energianvändning Boverkets regler med en minskning på över 50 procent.

Catena uppför en ny logistikanläggning i Jönköping om totalt 86 600 kvm där den bärande konstruktionen består helt av limträ. Anläggningen uppförs åt Elgiganten och målet är att den ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Certifieringen ställer höga krav på hela produktionsledet, inte minst i materialval, vilket är

anledningen till att stommen byggs i limträ. Totalt rör det sig om över 500 sadelbalkar som är 24 meter långa och nästan 2 meter höga.

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.

Wihlborgs Space i Science Village i Lund är den första byggnaden med laboratorium i Sverige som certifierats med NollCO₂. Certifieringen har tagits fram av Sweden Green Building Council och innebär att byggnaden har nettonoll klimatpåverkan. För att en ny byggnad ska uppnå certifieringen ska den visa på nettonoll klimatpåverkan för hela livscykelkedjan på 50 år, från utvinning av råvara till sluthantering av byggmaterial. Ett viktigt led i processen har varit att minska materialanvändningen i alla led. Till exempel utgörs stomsystemet av en hybridstomme där konstruktionsstålet haft en återvinningsgrad på över 65 procent. I huset används Wihlborgs egen energiinnovation, en kylvärmepump som tillsammans med befintligt fjärrvärme- och kylsystem återvinner värme och kyla. På så sätt minskar behovet av extern värme och kyla till fastigheten avsevärt.

Wihlborgs är beställare av världens första byggnad med fossilfritt stål. Byggnaden, Tomaten 1, i Hasslanda i Lund är en industrianläggning om 6 000 kvm. Byggnaden uppförs av Peab och delar av byggnaden är tillverkade med SSAB:s fossilfria stål. Byggnadens vägg – och takkonstruktioner har projekterats och producerats av Ruukki Construction i Finland. Som beställare har Wihlborgs tagit ansvar för att säkerställa att hela värdekedjan präglas av höga hållbarhetsambitioner.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen omfattar de hållbarhetsområden som GRI (Global Reporting Initiative) täcker. Analysen genomfördes under hösten 2023 av bolagets medarbetare.

Som en del av analysen har SFF identifierat områden som bedöms vara av hög relevans för intressenterna och där bolaget har möjlighet att påverka. Bolaget har därefter bedömt i vilken utsträckning SFF kan påverka inom dessa områden. SFF:s påverkansmöjligheter vad gäller fastigheters klimatpåverkan, energianvändning, återvinning och vattenförbrukning samt påverkan på ekosystem och hotade arter sker genom bolagets gröna obligationer. Genom att finansiera energi och resurseffektiva fastigheter bidrar SFF till mer hållbara samhällen. SFF har dock små möjligheter att påverka ägarbolagens planer för att utöka bestånden av mer energi- och resurseffektiva fastigheter.

SFF har också bedömt att det finns ett flertal områden som kan vara av relevans för intressenterna men där SFF genom sin verksamhet inte påverkas eller kan påverka. Dessa områden är: användning av marina resurser, föroreningar och hantering av skadliga ämnen och farligt avfall, arbetsplatsolyckor och skador hos leverantörer, barnarbete, tvångsarbete och modernt slaveri, styrelsens könsfördelning, brott mot ursprungsbefolkningen, kartellbildning och produktsäkerhet.

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	74 kWh/m ²	76 kWh/m ²
Solna	Järvakrogen 3	7364	Fabege	BREEAM Bespoke, Very good	Certifierad	103 kWh/m ²	72 kWh/m ²
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16691	Platzer	LEED, Platinum	Certifierad	67 kWh/m ²	62 kWh/m ²
Göteborg	Gamlestaden 740:132	16426	Platzer	LEED, Gold	Certifierad	77 kWh/m ²	78 kWh/m ²
Göteborg	Backa 23:5	15329	Catena	Miljöbyggnad, Silver	Certifierad	74 kWh/m ²	39/63 kWh/m ²
Göteborg	Lorentzberg 62:1	4541	Platzer	BREEAM In-Use, Very Good	Certifierad	99 kWh/m ²	109 kWh/m ²
Luleå	Kajan 18	9155	Diös	Miljöbyggnad, Silver	Certifierad	107 kWh/m ²	69 kWh/m ²
Göteborg	Nordstan 13:12	5070	Platzer	BREEAM In-Use, Very Good	Certifierad	90 kWh/m ²	92 kWh/m ²



Ort	Fastighet	Koldioxidutsläpp, CO2 Market Based (Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO2 Location Based (Atemp)	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Getingen 14	1,8 kg/m ²	2,3 kg/m ²	100
Solna	Järvakrogen 3	0,1 kg/m ²	0,6 kg/m ²	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	0,5 kg/m ²	0,8 kg/m ²	77
Göteborg	Gamlestaden 740:132	0,5 kg/m ²	1,3 kg/m ²	96
Göteborg	Backa 23:5	1,0 kg/m ²	4,0 kg/m ²	0
Göteborg	Lorensberg 62:1	0,8 kg/m ²	1,5 kg/m ²	100
Luleå	Kajan 18	1,9 kg/m ²	2,5 kg/m ²	0
Göteborg	Nordstan 13:12	0,7 kg/m ²	1,2 kg/m ²	0

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. Bolaget finansierar enbart sina ägare via sitt MTN-program om 12 000 Mkr. SFF och bolagets obligationer har en kreditrating om BBB+ med stable outlook. Alla obligationer 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.