

## Årlig rapport 2024 till investerare i SFF:s gröna obligationer

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav. Genom att prioritera emitterande av gröna obligationer bidrar SFF 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.

SFF hade vid årsskiftet 4 310 (2 482) Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 82 % av bolagets totalt obligations volym som uppgick till 5 270 Mkr. Under 2024 uppgick SFF:s emitterade volym av gröna obligationer till 2 802 (412) Mkr, vilket utgjorde 82 % av den totalt emitterade volymen. Det är den största emissionsvolymen av gröna obligationer för SFF ett enskilt år sedan starten av bolaget.

SFF och bolagets låntagare har uttryckligen som en stark målsättning att prioritera gröna obligationer vid framtida obligationsemissioner.

SFFs alla ägarbolag har som stark 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. SFF uppdaterade det Gröna ramverket i början på 2024. Det nya Gröna ramverket baseras på ICMA's Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin. För att en fastighet skall kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska ett antal gröna krav vara uppfyllda enligt nedan:

För fastigheter byggda efter 31 december 2020 gäller följande:

1. Primärenergi (PED) minst 10 % lägre än nära-nollenergibyggnader (NZEB), eller
2. Energiklass A eller B, eller
3. Miljöcertifiering enligt nedan med 10 % lägre energiförbrukning än NZEB enligt Boverkets regler.

För fastigheter byggda före 31 december 2020 gäller följande:

1. Energiklass A eller inom topp 15 % av det nationella byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift samt uppfylla krav om miljöcertifiering.

Det nya gröna ramverket, har verifierats av S & P Global Ratings. S & P har förvärvat Cicero - Center for International Climate and Environmental Research – Oslo som tidigare utfärdat second opinion åt SFFs Gröna ramverk.

I sin second opinion har S & P 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 Svanen, BREEAM inkl BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad.

### **Svanen**

Svanen är Nordens officiella miljömärkning. Den ges till varor och tjänster som uppfyller ambitiösa miljö-, klimat- och hälsokrav. Svanen märkta produkter bidrar på flera sätt till minskad klimatpåverkan. De viktigaste områdena är:

Energi: Minskad energiförbrukning och energieffektivisering.

Material: Övergång till mer hållbara material som har lägre koldioxidavtryck.

Kvalitet: Ökad livslängd på produkter och kvalitet.

Avfall: Återvinning och minskning av avfall.

### **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.

### **SFF:s hållbarhetspåverkan**

SFF får information om hållarbetsfrågor 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 gröna finansieringsmarknaden under 2025. Främst anpassat till EU-taxonomin.

### **SFF:s bidrag till FN:s globala målen**

SFF bidrar genom sina ägare till FN:s globala hållbarhetsmål på två sätt: dels genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter, dels genom ägarnas eget hållbarhetsarbete. Av de 17 globala målen har SFF tillsammans med ägarbolagen valt att prioritera fyra mål. Här nedan presenteras dessa utvalda mål samt exempel på hur ägarna har arbetat med dem under 2024.

#### **Mål 7 – Hållbar energi för alla**

Den mest grundläggande åtgärden för att arbeta mot målet är att genomföra energieffektiviseringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Vanliga exempel är installation av energieffektiv LED-belysning med rörelsesensorer, uppgradering av värme- och ventilationssystem, samt förbättring av fasader genom tilläggsisolering och fönsterbyten. Moderna fastigheter kan även utrustas med smarta styrsystem som optimerar energianvändningen baserat på faktiskt behov och användningsmönster.

En annan central del i arbetet är egen produktion av förnybar energi. Våra ägarbolag installerar löpande solceller på tak och fasader. Installation av berg- eller jordvärme är ett annat alternativ som kan vara lönsamt i vissa fastigheter. Att ansluta sig till fjärrvärmenät som använder förnybar energi är också en viktig åtgärd.

Gröna hyresavtal med särskilda incitament för energibesparing blir allt vanligare. Många fastighetsbolag genomför också informationskampanjer och erbjuder energirådgivning till sina hyresgäster.

Några exempel:

Genom en egen lösning inom Wihlborgs för att ta vara på värme och kyla i en och samma fastighet, har den totala energianvändningen i Torrdockan 6 i Dockan i Malmö minskat med 55 %. Nu installeras den effektiva kylvärmepumpen i fler Wihlborgsfastigheter.

Mot fossilfri uppvärmning:

Platzer är med i projektet Värmemarknad Sverige. Det tvärvetenskapliga forskningsprojektet finansieras och genomförs av bland andra Energimyndigheten, SKL och flera energi- och fastighetsbolag. Tillsammans med övriga aktörer i projektet har bolaget varit med i framtagandet av en färdplan för regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige som bland annat har som mål att uppvärmningen av våra fastigheter ska vara fossiloberoende år 2030 och en kolsänka år 2045. De senaste 10 åren har Platzer minskat energianvändningen med över 30 %. Catena driver på elektrifiering av tyngre transporter och erbjuder högeffektssladdning på strategiska logistiklägen i samarbete med Einride.

## Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Fastighetsbolag har generellt en viktig roll i arbetet mot hållbara städer och samhällen. Tillsammans har våra fem ägarbolag en möjlighet och ett ansvar att utveckla sina verksamheter med målet i fokus.

Ett viktigt område är att skapa inkluderande boendemiljöer som främjar social hållbarhet. Detta kan uppnås genom att blanda olika bostadstyper och upplåtelseformer, samt genom att utveckla gemensamma ytor som uppmuntrar till möten mellan människor. Våra ägarbolag kan också arbeta aktivt med trygghetsfrämjande åtgärder genom god belysning och välplanerade utemiljöer.

Mobilitet kan vara en ytterligare aspekt där våra ägarbolag kan bidra genom att anlägga laddplatser för elfordon, skapa säkra cykelparkeringar och underlätta för kollektivtrafik. Genom att välja hållbara byggmaterial och tillämpa cirkulära principer vid renoveringar och nybyggnation minskar de sin miljöpåverkan ytterligare.

Några exempel:

Smarta lägen:

Det finns stora möjligheter att minska miljöpåverkan från logistiksystemet. Transporter är energikrävande och påverkar miljön. Genom att placera lager och terminaler utanför stadskärnan kan gods som anländer till staden levereras till dessa omlastningsterminaler. Där kan varor som ska vidare in i stadskärnan lastas om på ett sätt som möjliggör högre fyllnadsgrader, flexibilitet i storlek på lastbilar samt mer träffsäker ruttplanering. Catena har också skrivit på Helsingborgsdeklarationen och Helsingborgs klimatavtal för att linjera vårt mål om netto noll växthusgasutsläpp med stadens initiativ.

Hållbara transportsystem:

Diös fortsätter att erbjuda hyresgäster tillgång till laddplatser för elfordon. Utbyggnad av laddplatser i städerna är en förutsättning för en omställning till elbilar. I bolagets nyproduktionsprojekt Söderbo i Östersund erbjuder vi bostadshyresgästerna även tillgång till en bilpool.

Social hållbarhet:

Fabege har som ett uttalat hållbarhetsmål att bolaget fortsatt ska fokusera på social hållbarhet när bolaget utvecklar den fysiska miljön för livet i de stadsdelar där de verkar.

## Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

För alla fastighetsbolag har frågor som rör materialval och resurshantering stor betydelse. Det är väsentligt att välja hållbara och miljöcertifierade byggmaterial med lång livslängd, samtidigt som man arbetar aktivt med att minimera byggavfall och förbättra avfallshanteringen under byggnation. Att implementera cirkulära principer genom återbruk och återvinning av byggmaterial är också viktigt. Energieffektivitet är ett annat nyckelområde där våra ägarbolag kan göra stor skillnad och som kan omfatta installation av energieffektiva system för värme, ventilation och belysning, samt satsningar på förnybar energi som solceller på taken. För drift och underhåll är det viktigt att utveckla långsiktiga underhållsplaner som förlänger byggnaders livslängd. I samband med upphandlingar kan ägarbolagen påverka genom att ställa tydliga hållbarhetskrav av entreprenörer och leverantörer. Detta inkluderar att prioritera lokala leverantörer när det är möjligt för att minska transporter, samt säkerställa transparens och hållbarhet genom hela leverantörskedjan.

Några exempel:

Topplacering i ranking Wihlborgs har erhållit de högsta antalet stjärnor och placerar sig som nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa (kontor/industri).

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) är ett benchmarking-verktyg som mäter och utvärderar fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete ur ett investerarperspektiv. Ett högt GRESB-betyg är ett tecken på ett högkvalitativt och hållbart fastighetsbolag.

Även Fabege utmärker sig i ranking från GRESB med betyget 95 inom den bedömning som avser förvaltning och 98 inom projektutveckling får bolaget högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras på en absolut toppnivå som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och nummer 2 inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa. Fabege har även antagit ett mål som innebär att minst 20 procent av det byggmaterial som tillförs ett projekt ska vara antingen återbrukat material, material med återvunnet och/eller förnyelsebart innehåll. För ändamålet har bolaget en återbrukshubb i Solna Business Park som är ett fysiskt lager på 2 000 kvm med syfte att mellanlagra återbruksmaterial. I Återbrukshubben mellanlagras Fabege främst dörrpartier, glaspartier, köksinredning, undertak, golv, porslin, installationer och en del möbler.

Diös gör en butikssatsning i centrala Umeå i ett attraktivt läge som bidrar till utvecklingen av staden. Ett antal näringsidkare har tecknat avtal för att bli en del av den centrala MVG-gallerian. Catena uppför ny logistikanläggning i Linköping. Byggnaden, som ska certifieras enligt BREEAM Excellent, blir drygt 9 800 kvm stor. Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats

### **Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna**

För våra ägarbolag är energianvändningen i fastigheterna en central del, där det handlar om att optimera energieffektiviteten genom förbättrad isolering, moderna värmesystem och energisnål belysning. Att övergå till förnybar energi för uppvärmning och el är också avgörande, liksom att där möjligt installera egna energikällor som solceller. Smarta energisystem för övervakning och styrning kan bidra till ytterligare optimering.

Vid byggnation och renovering är valet av klimatsmarta byggnadsmaterial med lågt koldioxidavtryck viktigt. Byggnaderna bör konstrueras för maximal energieffektivitet, och när möjligt bör material återanvändas och återvinnas. Att använda livscykelanalyser vid materialval hjälper till att säkerställa långsiktigt hållbara val.

Avfallshantering och cirkulär ekonomi är ett annat viktigt område där våra ägarbolag kan göra skillnad. Det kan omfatta system för effektiv källsortering och att minimera byggavfall genom noggrann planering. Genom att implementera bra rutiner för återvinning av material och samarbeta med hyresgäster kan avfallsmängderna minskas.

Transport och logistik påverkar också klimatavtrycket. Fastighetsbolag kan främja hållbara transportlösningar för hyresgäster, exempelvis genom att installera laddstationer för elbilar eller uppföra fastigheter där de gör störst nytta och där onödig logistik kan undvikas.

Några exempel:

För Fabeges del så har koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Bolaget har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter

## Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen omfattar de hållbarhetsområden som GRI (Global Reporting Initiative) täcker. Analysen genomfördes under hösten 2024 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

Ägarbolag	Fastighet	Yta, m2	Atemp, m2	Typ av certifiering
<b>Fabege</b>	Solna, Järvakrogen 3	7 364	7 673	Breeam Bespoke, Very Good
	Stockholm, Getingen 14	12 908	13 941	Breeam In-Use, Very Good
<b>Platzer</b>	Göteborg, Gullbergsvass 5:26	16 691	20 240	LEED Platinum
	Göteborg, Gamlestaden 740:132	16 426	20 552	LEED Gold
	Göteborg, Nordstaden 13:12	5 070	6 446	Breeam Very Good
<b>Catena</b>	Göteborg, Lorensberg 62:1*	4 541	4 740	Breeam Very Good
	Göteborg, Backa 23:5	15 329	15 329	Breeam In-Use VG
	Burlöv, Sunnanå 12:51	18 794	18 794	Miljöbyggnad Silver
	Stockholm, Drivremmen 1	33 123	33 123	Breeam In-Use VG
	Upplands-Bro, Viby 19:106	7 335	7 335	Miljöbyggnad Silver
<b>Diös</b>	Halmstad, Vrangelsro 5:4	49 980	49 980	Breeam In-Use VG
	Luleå, Kajan 18	8 930	10 601	Miljöbyggnad, Silver
<b>Wihlborgs</b>	Lund, Tomaten 1	6 370	6 383	Miljöbyggnad Silver
	Helsingborg, Snårskogen 5	5 818	5 812	Miljöbyggnad Silver
	Malmö, Sankt Jörgen 21	11 334	12 900	Miljöbyggnad iDrift Silver

\* Finansierad i det Gröna ramverket från 2021. Fastigheten finansieras inte längre av SFF.



Ägarbolag	Fastighet	Energianvändning	Energianvändning	Koldioxidutsläpp	Koldioxidutsläpp	Gröna hyres avtal - % av uthyrbar yta
		Specifik energi (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	Primärenergi (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	Market Based (kg/m <sup>2</sup> Atemp)	Location Based (kg/m <sup>2</sup> Atemp)	
<b>Fabege</b>	Solna, Järvakrogen 3	99	68	0,18	0,64	100
	Stockholm, Getingen 14	79	80	2,04	2,56	100
<b>Platzer</b>	Göteborg, Gullbergsvass 5:26	66	62	0,35	2,18	68
	Göteborg, Gamlestaden 740:132	81	78	0,39	2,97	97
	Göteborg, Nordstaden 13:12	89	92	0,52	3,37	100
	Göteborg, Lorensberg 62:1	80	109*	0,57	3,51	100
<b>Catena</b>	Göteborg, Backa 23:5	111/376	39/63	1,72	1,77	0
	Burlöv, Sunnanå 12:51	86	25	0,00	0,02	0
	Stockholm, Drivremmen 1	61	53	0,00	0,01	0
	Upplands-Bro, Viby 19:106	185	38	0,41	0,45	0
	Halmstad, Vrangelsro 5:4	138	29	0,00	0,03	0
<b>Diös</b>	Luleå, Kajan 18	96	69	2,07	2,76	3
<b>Wihlborgs</b>	Lund, Tomaten 1	32	31	1,29	1,37	100
	Helsingborg, Snårskogen 5	47	49	0,21	0,21	100
	Malmö, Sankt Jörgen 21	81	90	0,03	9,96	81

\* Finansierad i det Gröna ramverket från 2021. Fastigheten finansieras inte längre av SFF.



## Redovisning av scope 1-3

	SFF			Catena		Diös		Fabege		Platzer		Wihlborgs	
	Ton CO2	Ton CO2	Kg per kvm	Ton CO2	Kg per kvm	Ton CO2	Kg per kvm	Ton CO2	Kg per kvm	Ton CO2	Kg per kvm	Ton CO2	Kg per kvm
Scope 1	0	2,03	0,02	3,25	0,00	0	0,00	0,47	0,01	0,00	0,00		
Scope 2 market based	0	60,49	0,49	15,23	1,44	29,74	1,38	6,84	0,13	0,27	0,01		
Scope 2 location based	0	126,54	1,02	22,50	2,12	40,51	1,87	131,81	2,54	113,12	4,81		
Scope 3, kategori 3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter	0	941,36	7,56	4,74	0,00	11,93	0,55	13,70	0,26	9,79	0,42		

\* Köldmedieläckage med antagande om 4 % läckage på total fyllnadsmängd.

### Generella antaganden

Scope 1 innehåller utsläpp från servicebilar, fastighetsspecifikt köldmedieläckage och gas om inget annat anges.

Scope 2 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal.

Scope 2 (location based) antagande om svensk elmix, 22g/kWh, för fjärrvärme och fjärrkyla används leverantörernas miljödata.

Scope 3 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal

**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](https://svenskfastighetsfinansiering.se)

Besök gärna våra ägares webbplatser för att läsa mer om deras hållbarhetsarbete.

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

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

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

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

[www.wihlborgs.se](https://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 stabila utsikter. Alla obligationer är säkerställda med pant 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 så tidigt som 2015 har SFF genom ett Grönt ramverk emitterat säkerställda gröna obligationer under bolagets MTN-program. Syftet är att underlätta finansiering av ägarnas klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter. Läs mer om SFF på [svenskfastighetsfinansiering.se](http://svenskfastighetsfinansiering.se).

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.